INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

SECCIÓN PRIMERA

PREPARACIÓN DE LAS BASES

PARA UN

PROYECTO DE LEY DE CASAS PARA OBREROS

CASAS BARATAS

SEGUNDA EDICIÓN

Tomo I

Proyecto aprobado por el Instituto.
Consideraciones generales.—Factores del problema de la habitación barata:
La acción social. — La intervención de los Poderes públicos. — Los Congresos.
La Legislación.—Las habitaciones baratas en España (Consideraciones;
Antecedentes y documentos parlamentarios; Informaciones;
Iniciativas municipales, corporativas y privadas).—Razonamiento de las bases
del proyecto de Ley.—Tramitación en el Instituto de Reformas Sociales.
Proyectos presentados por los Gobiernos de S. M.

MADRID

IMP. DE LA SUCESORA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13. — Teléfono 651.

1910

Ilmo. Sr.:

La **Sección Primera** *ha procurado estudiar, en la* **segunda edición** *de la* **Memoria** *que tiene el honor de elevar á V. I., del mismo modo que lo hizo en la primera, el problema de la* **habitación obrera, barata é higiénica,** *desde los diversos puntos de vista que importa considerar al preparar un* **Proyecto de Ley de casas para obreros,** *á saber: en su aspecto general, en el respecto de la acción social y de la intervención del Estado, y con relación á las condiciones particulares del asunto en España.*

De conformidad con este propósito de la **Sección,** *la* **Memoria** *comprende:*

1.º El **Proyecto de Ley,** *redactado según los acuerdos del* **Instituto de Reformas Sociales** *en 27 de Abril de 1908.*

2.º **Consideraciones generales** *sobre la importancia del problema de la* **habitación obrera,** *ó quizá mejor de la* **habitación barata,** *para las* **clases modestas** *de la sociedad.*

3.º **Primera parte,** *que comprende un examen de los* **factores que deben distinguirse en el problema de la habitación barata,** *analizando aquellos dos que concurren generalmente á resolverlo: 1.º, la* **Acción social,** *con las indicaciones indispensables para poder apreciar sus manifestaciones en* **Alemania, Bélgica, Francia, Inglaterra** *é* **Italia,** *y 2.º, la* **Intervención de los Poderes públicos.** *Á fin de determinar los diversos criterios formulados y aceptados, se resume:* a) **Principios generales á que responden;** b) *la labor de los* **Congresos Internacionales de casas baratas de París de 1889, Amberes de 1894, Burdeos de 1895, Bruselas de 1897, París de 1900, Düsseldorf de 1902, Lieja de 1905, Londres de 1907** *y* **Viena de 1910;** c) *la* **Legislación extranjera sobre casas obreras ó baratas,** *analizando las leyes de* **Alemania, Austria, Bélgica, Dinamarca, Francia, Hungría, Inglaterra, Italia** *y* **República Argentina,** *y* d) **Resumen** *de la intervención del Estado, según la legislación.*

Segunda Parte, *que comprende un estudio de* **las Habitaciones**

baratas en España, basado en las fuentes de información que le ha sido dado á la Sección reunir. Los datos recogidos se han clasificado en los siguientes capítulos: Consideraciones preliminares: I. Acción oficial: A El Estado: 1.° Antecedentes Parlamentarios, que contiene el extracto del Catálogo de documentos parlamentarios sobre cuestiones sociales, formado por la Sección, y documentos parlamentarios que se insertan íntegros ó en extracto, según su importancia; 2.° Legislación; 3.° Informaciones: la Sección ha resumido, en primer término, la general sobre el estado y condiciones de la clase obrera de 1884, extractando de las Informaciones practicadas por el Instituto de Reformas Sociales en las minas de Vizcaya, en los tejares de Madrid, en las minas de Villanueva (Sevilla) y en las de Melendreros de Caborana (Oviedo) todas las noticias relativas á las habitaciones de los obreros. Además, se inserta la Información especial practicada por la Sección 3.ª técnico-administrativa acerca de las viviendas obreras en el año 1906, con las consiguientes ampliaciones hasta la fecha. B El Municipio: Registro de iniciativas de los Ayuntamientos españoles: II. Acción Social Privada: en este capítulo anota la Sección la labor realizada en España, según los datos que ha podido procurarse por distintos medios, por las Sociedades que han estudiado el asunto, Congresos, Concursos, etc., la intervención de las Cajas de Ahorros y la de las Sociedades constructoras y de los Particulares.

Tercera parte: contiene el Razonamiento de las Bases para un Proyecto de Ley de casas para obreros — casas baratas —. La Sección reproduce en esta segunda edición las consideraciones que formuló por acuerdo del Instituto acerca de los Principios á que, en su sentir, debería obedecer el Proyecto, ya aprobado por el Instituto, como queda dicho, formulando las Bases generales del mismo, que luego desarrolla en los diversos capítulos relativos á las Juntas para el Fomento y Mejora de las casas baratas, á los Medios para fomentar la construcción de dichas casas, á los Barrios de casas baratas, á la Intervención de los Ayuntamientos, á la Concesión de los beneficios de la Ley y á la Sucesión hereditaria en las casas baratas.

Hasta aquí, la labor de la Sección se ha limitado á ampliar los datos contenidos en la primera edición, mas á la presente se ha añadido una Cuarta Parte, considerada como indispensable complemento de cuanto queda expuesto, pues en ella tienen cabida: la tramitación que el Proyecto de bases de la Sección tuvo en el Instituto (Dictámenes, Enmiendas, Debates); el Proyecto de Ley presentado al Senado por el Ministro de la Gobernación, Sr. La Cierva; su estudio comparativo con el formulado por el Instituto; el resumen de la información públi-

ca *abierta por la Comisión de aquél; su* **Dictamen,** *y el* **Proyecto** *presentado por el* **actual Ministro,** *Sr. Conde de Sagasta, al* **Congreso de los Diputados,** *proyecto pendiente de dictamen.*

Un **Índice** *completa el* **Primer tomo** *de la obra.*

En el **Segundo** *se insertan varios* **Apéndices:** *El* **primero** *comprende diferentes* **Estatutos y Reglamentos tipos** *de* **Sociedades y Patronatos españoles** *para la* **construcción de casas baratas ó para obreros;** *el* **Segundo** *ordena las* **Leyes** *sobre* **habitaciones baratas é higiénicas** *en* **Alemania, Austria, Bélgica, Chile, Dinamarca, Francia, Gran Bretaña, Hungría, Italia, Luxemburgo** *y* **Noruega,** *y el* **Tercero** *abarca la* **Bibliografía de la Habitación obrera y barata,** *ordenada convenientemente.*

Termina el **Segundo tomo** *con su* **Índice** *correspondiente y otro* **Analítico de las iniciativas españolas** *en materia de* **casas baratas,** *con referencia á las noticias comprendidas en los dos tomos.*

Madrid 5 de Diciembre de 1910.

Adolfo Posada.

Sr. Presidente del Instituto de Reformas Sociales.

PROYECTO DE LEY

SOBRE

CASAS BARATAS

Redactado según los acuerdos del Instituto de Reformas Sociales.

PROYECTO DE LEY

SOBRE

CASAS BARATAS

Redactado según los acuerdos del Instituto de Reformas Sociales.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS JUNTAS PARA EL FOMENTO Y MEJORA DE LAS HABITACIONES BARATAS

Artículo 1.º El Gobierno, por su propia iniciativa ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó patronales, del Ayuntamiento ó de otra entidad ó autoridad que ejerza jurisdicción en el territorio respectivo, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución, en cualquier Municipio, de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 2.º Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Estimular y favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto ó eventual.

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas ó cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular, para facilitar recursos á los que deseen adquirirlas.

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades comprendidas en esta Ley, y desti-

nados exclusivamente á la construcción de casas en las condiciones que en la misma se prescriben.

d) Proponer al Gobierno ó á las Autoridades locales las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejoras de las habitaciones baratas.

e) Organizar Concursos, otorgar premios y, en general, utilizar cuantos medios conceptúen adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que vivan las clases trabajadoras. Al efecto, cada Junta, una vez constituída, podrá proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables.

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó los particulares edifiquen, á fin de que se ajusten á las exigencias de la Ley, proponiendo á la Autoridad que corresponda la suspensión de los beneficios de la misma, cuando aquéllas no reunan las condiciones legales.

h) Comunicar á las Autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las Autoridades locales las encomienden, relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán efectuar también las informaciones que estimen oportunas.

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas baratas, cuando soliciten los beneficios de la Ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los Presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

Art. 3.º Las Juntas de que se habla en las disposiciones anteriores se constituirán por Real decreto.

Art. 4.º Las Juntas constarán de nueve Vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, y donde no lo hubiere, una persona de profesión ú oficio que se relacione directamente con el ramo de

Construcción; un Médico y un Concejal, nombrados por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis Vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes; dos, por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos, nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades obreras elegirán además dos suplentes, respectivamente.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Art. 5.° La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su Presidente de entre sus miembros; y, una vez constituída, nombrará un Secretario que no sea Vocal, el cual disfrutará una gratificación, que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el Reglamento determine.

Art. 6.° Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir legados y donaciones y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse unos y otras á alguno de los objetos que la Ley encomienda á dichas Juntas.

Art. 7.° Los gastos de personal y material indispensables de las Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

Art. 8.° Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. Al efecto, se organizará en dicho Instituto un servicio especial de casas baratas.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales, todos los años, una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

Art. 9.° Cuando no hubiere constituída Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley asigna á aquélla en lo referente á las relaciones de la misma con las Sociedades ó particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente

Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones ó personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES BARATAS

Art. 10. El Estado, la Provincia ó el Municipio, podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquiera clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que se destinen á la construcción de casas, según las condiciones de la presente Ley.

Cesará esta facultad cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en ellos puedan construirse, se encuentren en condiciones de colocarse dentro de un término inferior á diez años entre los comprendidos en el art. 18.

Art. 11. Los solares ó terrenos improductivos comprendidos en el art. 10, pero pertenecientes á Sociedades ó particulares, cuyos dueños no los utilicen para los fines mencionados en el párrafo 1.° del artículo anterior, dentro de un período que no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta Ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública, en favor de las Sociedades á que se refiere el art. 22 que lo soliciten al objeto.

La declaración de utilidad pública se hará por dicha Junta, y la excepción que pueda invocar el propietario se acreditará con informe de la misma.

Art. 12. Las casas que se construyan según las condiciones de la presente Ley estarán exentas de toda contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años.

Si hubieren sido edificadas por Sociedades comprendidas en el número 1.° del art. 22, esta excepción se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los cons-

tructores y se halle habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.

En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato.

Art. 13. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta Ley se refiere estarán exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes, cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

Art. 14. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta Ley se refiere se redactarán en papel común, y estarán exentos del pago del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes.

Los expedientes de expropiación forzosa, los que hayan de instruirse en los Juzgados y Tribunales ó en otra Oficina pública y las operaciones que deban practicarse en los Registros de la propiedad, disfrutarán del mismo beneficio.

Art. 15. Si, transcurridos tres años de efectuado el contrato ó de terminado el expediente ó cuestión judicial á que se refieren los artículos anteriores, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación, ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllos pagará los impuestos y derechos exceptuados, y los que en adelante le correspondieren, hasta que comience la edificación de las casas baratas, según la Ley.

Art. 16. Los contratos de arrendamiento de casas baratas se redactarán en papel común. La venta de las mismas estará exenta de todo impuesto.

Art. 17. Se considerarán incluídos en las exenciones de impuestos á que se refieren los artículos anteriores, cuando á ello hubiere lugar, los terrenos y edificaciones destinados al servicio común, cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construídas con arreglo á lo que la presente Ley preceptúa.

Art. 18. Las exenciones de impuestos cesarán, respecto de las casas, cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habi-

taciones baratas, según la Ley; y respecto de los terrenos, cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de Fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 19. Estarán exentas del pago de todo impuesto la constitución y las modificaciones de las Sociedades dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la Ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para edificación de las mismas.

Art. 20. El Gobierno consignará en sus Presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, destinada:

1.º Á subvenciones á las Juntas creadas por la Ley.

2.º Á subvenciones á las Sociedades constructoras de casas higiénicas y baratas que se acomoden á las disposiciones de la presente Ley.

3.º Á subvenciones á los Ayuntamientos para los trabajos de reforma de los barrios insalubres y pobres.

4.º Á subvenciones á los Ayuntamientos que se propongan construir casas baratas.

Art. 21. La distribución del crédito de que trata el artículo anterior, se hará todos los años por el Ministerio de la Gobernación, teniendo en cuenta lo dispuesto en dicho artículo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, y con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 22. No podrá destinarse á las subvenciones á que se refiere el núm. 1.º del art. 20 más del 10 por 100 del crédito consignado en cada Presupuesto.

En la concesión de subvenciones á las Sociedades constructoras se guardará el orden de preferencia siguiente:

1.º Las Sociedades cooperativas compuestas de obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

2.º Las Sociedades benéficas constituídas con donativos ó legados.

3.º Las demás Sociedades que inviertan todo ó parte de sus fondos en la construcción de casas baratas, siempre que tengan una contabilidad especial al efecto, y que, solicitando los beneficios de esta Ley, se sometan á sus preceptos en la parte que de-

diquen á las construcciones indicadas. En caso de concurrencia de solicitudes, se preferirá la Sociedad que se dedique exclusivamente á la construcción de casas baratas.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 40 por 100 del crédito de cada año.

Ninguna subvención podrá exceder del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad respectiva durante el año.

En cada grupo de Sociedades de las enumeradas anteriormente será preferida, para la concesión de subvenciones, la que tuviere más casas construídas en la fecha de las solicitudes. Esto no obstante, podrá destinarse el 20 por 100 de lo correspondiente á las Sociedades constructoras, según el párrafo segundo de este artículo, á subvencionar á las que se constituyan en el año respectivo.

Art. 23. Las subvenciones á los Ayuntamientos destinadas á la reforma de los barrios insalubres no podrán otorgarse sino después que aquéllos justifiquen que cuentan con recursos suficientes para realizarla. La subvención á cada Ayuntamiento no podrá exceder en ningún caso del 20 por 100 de la cantidad aplicada por aquél á dicho fin.

En la concesión de estas subvenciones se preferirá al Municipio que proyecte la reforma de mayor importancia.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 20 por 100 del crédito consignado en cada año, según el art. 20.

Art. 24. Las subvenciones á los Ayuntamientos para construir casas baratas se otorgarán teniendo en cuenta:

1.° Que no podrá disponerse por este concepto más que del 30 por 100 del crédito consignado en los Presupuestos del Estado; y

2.° Que en ningún caso se concederá más del 20 por 100 del capital que el Ayuntamiento se proponga emplear en el año.

Art. 25. Las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad podrán destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á esta Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas.

En el Reglamento, después de oir á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad existentes en España, se determinará el máxi-

mum de capital que podrá aplicarse á los objetos indicados en el párrafo anterior, así como las condiciones de los préstamos.

También podrán estas instituciones destinar una parte de sus beneficios á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas, según lo dispuesto en esta Ley, siendo consideradas, para los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas constructoras de las referidas casas, y gozando además de todos los beneficios de la presente Ley.

CAPÍTULO III

DEL SEGURO

Art. 26. Se creará en el Instituto Nacional de Previsión, con separación de sus demás funciones, una Sección de Seguro popular de vida, utilizable para las operaciones de seguro que tengan por objeto garantizar, en un plazo determinado, ó á la muerte del asegurado, si ocurriese antes, el reembolso de los préstamos para la construcción ó adquisición de casas baratas á que se refiere esta Ley.

Art. 27. La expresada Sección quedará comprendida en la organización administrativa y técnica del referido Instituto Nacional, y se aplicarán á sus contratos las reglas de exención establecidas para los de retiros obreros, salvo lo especialmente dispuesto en este capítulo.

Art. 28. El capital inicial de garantía, afecto á la Sección de Seguro popular de vida, se constituirá por el Estado, y no será inferior á 500.000 pesetas.

De dicho capital inicial podrá invertirse, hasta la cantidad de 200.000 pesetas, en préstamos, aplicados á la construcción de casas baratas, regulada en esta Ley al 3,50 por 100 de interés máximo, reintegrables al fin del período estipulado; ó si premuere el prestatario, por medio de un seguro mixto en el Instituto Nacional de Previsión, y garantizados antes de su vencimiento, con un derecho hipotecario complementario.

Art. 29. La parte del activo equivalente al fondo de reserva matemática que corresponda á las expresadas operaciones de se-

guro se administrará por el Instituto, separadamente de los demás bienes. Si se trata de valores, se depositarán en el establecimiento que tenga á su cargo la Tesorería del Instituto Nacional de Previsión; y si de bienes inmuebles, el Instituto constituirá sobre ellos una hipoteca á favor de los tenedores de pólizas de seguro de vida.

Art. 30. Formará parte del personal de la Sección de Seguro popular de vida un asesor médico, nombrado por el Consejo de Patronato del Instituto Nacional de Previsión, cuyas principales funciones serán las de atender á la organización provincial del servicio de médicos reconocedores, formular instrucciones para el examen facultativo é informar acerca de la admisión de riesgos y declaración de siniestros.

Art. 31. El límite máximo de cada contrato de seguro popular de vida será el valor amortizable de la casa barata á que se refiera aquella garantía; y en el caso de no aplicarse dicho criterio, el de 5.000 pesetas sobre una sola vida.

Art. 32. El acuerdo sobre las proposiciones de seguro supone un previo reconocimiento médico por un Facultativo admitido al efecto, y la facultad discrecional de la Junta de gobierno para aceptar ó declinar, sin explicaciones, las proposiciones.

Art. 33. Los médicos que se hallen al servicio del Estado tendrán la obligación de reconocer á los solicitantes del seguro en el Instituto Nacional de Previsión, rigiendo para este servicio el Arancel de derechos que se publica para este efecto por el Ministerio de la Gobernación, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, al Nacional de Previsión y á la Real Academia de Medicina.

Por Real decreto se determinarán los médicos que hayan de practicar el reconocimiento á que se refiere este artículo.

Art. 34. En el caso de acreditar el reconocimiento médico un estado anormal de salud que no impida la admisión del riesgo, podrá ser aceptado el seguro, si se somete el solicitante á diversos períodos sucesivos de régimen especial; entendiéndose que, si ocurriese el fallecimiento del asegurado condicional durante el primer período, sólo deberá devolverse á sus derechohabientes las cuotas percibidas, y si acaeciera en los restantes, se les entregará una parte de capital, en progresión creciente y previamente determinada.

Art. 35. El Instituto podrá conceder á sus pólizas indisputabilidad legal, renunciando, á partir de determinado período desde la emisión de las mismas, á los derechos de rescisión del contrato que reconozca la legislación vigente.

Art. 36. Las tarifas de cuotas se fijarán con arreglo al pago mensual anticipado, deduciéndose el 3 por 100, en el caso de que el asegurado prefiera el pago anual.

Art. 37. Si dejase de satisfacerse alguna cuota en el mes siguiente á su vencimiento, el asegurado tendrá derecho á que se emita á su favor una póliza reducida, con los mismos vencimientos finales de la originaria, sin participación en los beneficios, y en las condiciones que determine el Reglamento del Instituto Nacional de Previsión. Esta póliza reducida será equivalente en el seguro mixto á tantas avas partes del capital de la primitiva como anualidades se hayan satisfecho en relación con la totalidad de las convenidas.

En casos justificados podrá la Junta de gobierno conceder el rescate en efectivo de dicha póliza reducida, con arreglo á condiciones de descuento basadas en cálculos actuariales.

La póliza caducada podrá revalidarse dentro del plazo de ocho meses, como máximum, á contar de la última cuota que dejó de satisfacerse, mediante informe médico favorable y pago de las cuotas vencidas, con el interés de demora, á razón del 3 por 100 anual.

Art. 38. Los asegurados podrán optar, por el sistema de acumulación de beneficios ó por el de aplicación anual de los mismos, á la disminución de cuotas, ó al aumento de capital, después de dos años de hallarse vigente la póliza á que correspondan. En uno y otro caso, la declaración de beneficios se verificará anualmente, á partir del primer período bienal de funcionar la Sección.

Art. 39. Los capitales asegurados no podrán ser objeto de embargo ni de reclamación por herederos ó acreedores del contratante del seguro, dejando á salvo únicamente los derechos correspondientes á la entidad que hubiere hecho el préstamo garantizado por dicha operación de seguro.

En caso de liquidación del Instituto Nacional de Previsión, los asegurados en la Sección especial de referencia serán acreedo-

res privilegiados por su respectiva participación en el fondo de reserva matemática del seguro sobre la vida.

Art. 40. El Gobierno procurará celebrar Tratados que faciliten las operaciones de reaseguro cedido ó aceptado entre los Institutos Nacionales de Seguro popular de vida.

Art. 41. Podrán transferirse recíprocamente, en todo ó parte, y á solicitud del interesado, las cantidades impuestas en las Secciones de Retiros obreros y de Seguro popular de vida, mediante el traslado de la reserva matemática correspondiente á cada operación.

En el caso de que las cuotas satisfechas en la Sección de Seguro popular de vida superasen á las necesarias para asegurar un capital, según lo dispuesto en el art. 31, la cantidad excedente se impondrá en la Sección de Retiros hasta el límite máximo que ésta pueda admitir.

CAPÍTULO IV

INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

Art. 42. Denunciada por la Junta á que se refiere el art. 1.° la existencia de una ó varias casas de vecindad ó de un grupo de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 43. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente Ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma de las casas ó del grupo de viviendas denunciadas.

Si el Ayuntamiento no creyese oportuno aplicar la presente Ley, razonará su acuerdo.

Art. 44. Cuando se trate de casas aisladas, sin constituir grupo, el Ayuntamiento notificará al propietario ó propietarios de las mismas el acuerdo tomado, con el plan de obras propuestas y su presupuesto, al efecto de que se ejecuten las reformas ne-

cesarias. Los propietarios podrán oponer los reparos que estimen oportuno, y el Ayuntamiento resolverá acerca de ellos, previo informe de la Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas.

En el caso de que el Ayuntamiento insistiere en la reforma ó demolición de la casa ó casas denunciadas, invitará de nuevo al dueño á que realice las obras proyectadas, por su cuenta; y si éste se negare, podrá proceder á realizarlas, previa expropiación del inmueble, que será enajenado, una vez realizadas las obras acordadas.

Art. 45. El Reglamento determinará la tramitación que haya de seguirse en el despacho y resolución de los expedientes á que diere lugar la aplicación de los artículos anteriores.

Art. 46. Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas se acompañará una Memoria, razonándole, y el Presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oirse á los que se creyeren perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oirá á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 47. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública á los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la presente Ley.

Art. 48. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Art. 49. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.° Las subvenciones que el Estado le concediere con arreglo á esta Ley.

2.° El producto de la venta de los materiales de la demolición, ó de los terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

3.° Los arbitrios especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

4.° El producto de la venta al contado ó á plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen ó edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 50. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pedirá á la Junta de que trata el capítulo primero de esta Ley el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables serán expropiadas, pagando sólo el valor que tenía el terreno antes de que el Ayuntamiento acordase las obras y el de los materiales demolidos.

Art. 51. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere el art. 20, destinando á dicha construcción los recursos de que dispongan ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en el art. 48, y números 1.° y 4.° del 49.

Art. 52. En las subastas en pliego cerrado para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, los Sindicatos obreros legalmente constituídos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter de cooperativos.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido si la obra excediere de dicha cantidad.

Art. 53. En el caso de que la venta se haga á plazos, se constituirá, como garantía del pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

En el caso de venta de la casa por el comprador antes de que pagase el precio por entero, el Ayuntamiento tendrá derecho á readquirirla, abonando á aquél la parte del precio que hubiere satisfecho.

Art. 55. Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro sobre la vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro á que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

Art. 55. Las prescripciones de este capítulo se entenderán sin perjuicio de las facultades que corresponden á los Ayuntamientos según las Leyes.

CAPÍTULO V

CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA LEY

Art. 56. Para que los particulares, Sociedades y Ayuntamientos que construyan casas baratas puedan gozar de los beneficios de esta Ley, será preciso:

1.° Que dichas casas se destinen á obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

Las Juntas de que trata el capítulo primero determinarán en cada localidad y caso las personas que deben ser comprendidas en dichas clases, con arreglo á lo que disponga el Reglamento de esta Ley.

Las viviendas podrán consistir en casas aisladas, en poblado ó en el campo; casas de vecinos ó en barriadas para alojamiento de familias, ó bien en casas para recibir á personas solas, con habitaciones independientes, sin que en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse á establecimientos de bebidas alcohólicas.

2.° Que cuando las casas se den en alquiler, no se estipule un precio superior al que las Juntas fijaren cada cuatro años, entendiéndose que, una vez convenido aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el contrato.

3.° Cuando se trate de Sociedades que en ningún caso repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto

de beneficios, debiendo destinar las mayores utilidades obtenidas á extender la acción de la Sociedad.

4.° Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales, higiénicas y de capacidad y distribución que el Reglamento determine.

5.° Que se sometan á examen y aprobación de la respectiva Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas las bases del arrendamiento y venta de las viviendas, si se trata de particulares, y además los Estatutos, si se trata de Sociedades.

6.° Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que se ha de edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higiene que la misma determine.

7.° Que se notifique á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

8.° Que se sometan á las prescripciones del Reglamento que se dicte para la ejecución de esta Ley.

Art. 57. Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el núm. 1.° del artículo anterior, siendo aplicable en todo caso lo dispuesto en el art. 53.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro sobre la vida del adquirente como garantía del pago de los no vencidos en caso de muerte de aquél.

CAPÍTULO VI

SUCESIÓN HEREDITARIA EN LAS CASAS BARATAS

Art. 58. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta Ley, se aplicarán á la sucesión las disposiciones de los artículos siguientes.

Art. 59. Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que con arreglo á la legislación civil le correspondan.

En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho á los hijos

ó descendientes del difunto hasta que lleguen á la mayor edad, según la legislación civil por que se rijan. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, á juicio de la repetida Junta, ó de derecho, por haberse dictado la declaración que establece el art. 213 del Código civil.

Cuando el propietario no hubiere dispuesto por testamento de la nuda propiedad de la casa, con arreglo á la legislación civil, se adjudicará aquélla según lo dispuesto en el artículo siguiente para el caso de concurrencia de varios coherederos.

Art. 60. En el caso de sucesión intestada, y cuando no hubiere cónyuge viudo ni ninguna de las personas á que se refiere el artículo anterior y concurrieren varios coherederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan. Si no hubiera acuerdo entre los interesados respecto del precio, se hará la tasación por la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuere obrero jornalero del campo, pequeño labrador ó empleado de sueldo modesto, según lo dispuesto en la Ley. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 61. De todas las cuestiones judiciales civiles á que dé lugar la adquisición de solares ó terrenos á que se refiere esta Ley y la construcción de casas baratas entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal, y con los recursos que determina la Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 62. Se sustanciarán gratuitamente, y en papel de oficio del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler ó de venta á plazos de casas baratas.

Art. 63. Los beneficios de esta Ley se aplicarán, en cuanto sea posible, á las casas ya construídas que fueran declaradas ba-

ratas é higiénicas por las Juntas respectivas, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 64. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la ejecución de la presente Ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

Este proyecto fué aprobado definitivamente en la sesión celebrada por el Instituto en pleno el día 27 de Abril de 1908.

V.º B.º
El Presidente,
Gumersindo de Azcárate.

El Secretario general,
Julio Puyol.

CONSIDERACIONES GENERALES

CONSIDERACIONES GENERALES

«Dos hechos principales, decía M. Siegfried razonando una proposición de Ley sobre habitaciones obreras ante la Cámara francesa (1), han suscitado en este siglo el grave problema de la habitación: 1.º La creación de la gran industria, que, exigiendo un gran número de brazos, reune en un mismo punto numerosas familias obreras; 2.º El incesante crecimiento de las ciudades. Localidades que hace cincuenta años eran simples aldeas rurales, se han convertido algunas en grandes centros industriales. El establecimiento de una fábrica hace el vacío en la aldea vecina; la población acude y presto llena las casas existentes, cuyo número permanece estacionario ó aumenta sólo de una manera insuficiente...» Por otra parte, el precio de la tierra edificable sube de una manera rápida, y es difícil construir las habitaciones necesarias en condiciones adecuadas de economía é higiene, dados los medios de que disponen para pagarlas las clases jornaleras, y, en general, todas las clases modestas de la sociedad.

Puntualizando las causas del problema, M. A. Raffalovich (2) señalaba en el Congreso de *Habitations à bon marché* de París de 1889 «... la pobreza extrema de los habitantes, que no les consiente buscar moradas más salubres, más amplias y sobre todo más caras, y que impide á un gran número alejarse del lugar donde ganan su sustento; el aumento de población debido á los nacimientos, á la inmigración constante de obreros atraídos de los campos ó de los pueblos de la provincia hacia la capital, y, por último, la demolición de los barrios habitados por los obreros y que han desaparecido para dejar espacio á nuevas vías, á estaciones, á depósitos, ó que han sido despejados por razones de salubridad ó de embellecimiento».

---

(1) *Société française des habitations à bon marché, Bulletin,* páginas 51 y siguientes (1892).

(2) *Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier.*

Las consecuencias de esa aglomeración de habitaciones y de la falta absoluta de las condiciones más elementales para albergar á seres humanos, son harto notorias. «Franquead, dice M. Picot, la entrada de cualquiera de esas casas; penetrad en el pasillo estrecho y sombrío: pronto advertiréis un olor fétido producido por los detritus caseros y las letrinas; avanzando á tientas, vuestros pies tropiezan contra los primeros peldaños de la escalera; si vuestra mano se apoya sobre el muro, experimentaréis una sensación de frío viscoso» (1).

Pero no hace falta acudir á citas de escritores para ponderar la gran miseria y las malas condiciones de las habitaciones de numerosísimas representaciones de las clases humildes. El Instituto de Reformas Sociales tuvo conocimiento en Junio de 1904, en virtud de moción de los Sres. Vocales obreros, de cómo viven no pocos tejeros en Madrid. «Para vivienda de los obreros tejeros, dice la moción, existen en el mismo terreno en que realizan sus trabajos unos albergues, conocidos con el nombre de chozas, que difícilmente serían recomendables para guarida de animales, y en modo alguno reunen condiciones de habitabilidad para seres humanos. Miden un metro cincuenta centímetros de ancho por igual extensión de largo, y tienen de altura un metro setenta centímetros; su construcción es de ladrillos sobrepuestos sin unión de ninguna clase, y muchas carecen de tejas en el techado. No tienen otra ventilación que la puerta, ni existe más habitación que la que forma el cuadro de la choza. Dentro de cada una de estas viviendas se refugia una familia en épocas normales de trabajo...»

El caso de esta aglomeración promiscua, inmoral, es harto general, por desgracia, dondequiera que obran las causas que provocan el problema de la habitación.

Según una encuesta practicada por M. Feron-Vrau, citado por M. Levasseur (2), en 1899, en Lille, en un total de 900 familias, había: 197 que sólo ocupaban una pieza, 438 que no tenían más que dos, 196 que sólo ocupaban tres, y, sin embargo, 513 familias tenían cinco hijos y más (3).

---

(1) Citado por M. Siegfried, l. c., pág. 52.

(2) *La question des logements à bon marché,* conferencia dada el 24 de Enero de 1904 en la Sociedad industrial de Lille (véase *Société française des habitations à bon marché, Bulletin,* 1905, páginas 118 y siguientes).

(3) Véase J. Hondoy, *La filature de coton dans le Nord de la France,* página 373.

Con relación á datos de 1901, M. Bertillon estableció los siguientes resultados estadísticos respecto de las habitaciones en París: «De cada 100 habitantes con quien en París tropezamos, más de la mitad (51,5 por 100) no dispone de una pieza, y esta es la situación de una familia de cinco personas, que viven en una habitación de dos piezas y cocina. De ellos, el 14,4 por 100 están en peores condiciones, á saber: una familia que vive en una habitación de dos piezas y cocina, pero compuesta de 7 personas; 341.041 personas viven en París en esas condiciones miserables.» El mismo Bertillon presenta esta estadística comparativa de la habitación en varias capitales europeas; de cada 100 habitantes ocupan viviendas insuficientes (menos de media pieza por persona):

París (1891)	14
Berlín (1884)	28
Viena (1890)	28
Budapesth (1881), rectificada más tarde	71
Petersburgo (1890)	46
Moscou (1882)	31
Londres (1891)	20 (1)

«Que se visiten, dice M. Siegfried, los barrios obreros en nuestras grandes ciudades manufactureras, y se verá que el número de habitaciones únicas, refugio de una familia entera, es considerable; la mayor parte de los obreros no pueden pagar más que una habitación, ¡y qué habitación!»

«¡No es virtud, sino heroísmo, dice M. du Mesnil, lo que necesita el hombre obligado á morar en esas bodegas para no sentir odio contra la sociedad!» «¿Cómo hablar de moral y de religión, decía el reverendo Bickersteht, á los desgraciados que duermen á ocho ó á diez en una misma pieza, sin tener en cuenta ni la edad ni el sexo?» (2).

---

(1) Bertillon, *La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats. Rapport* al Congreso internacional de habitaciones baratas de Lieja de 1905. V. más adelante los datos que sobre Madrid han reunido las Secciones técnico-administrativas del *Instituto* en sus respectivas informaciones.

(2) Citado por Muller y Cacheux, *Les habitations ouvrières en tous pays,* pág. 41.

«Todos reconocen hoy, escriben MM. Muller y Cacheux, que lo que influye con mayor fuerza sobre la moralidad y el bienestar de las clases trabajadoras es, sin duda, el estado de su habitación. Cuando las familias de artesanos viven en malas condiciones higiénicas, es imposible esperar verlas acomodarse á las prescripciones de la moral y á las prescripciones más elementales de la higiene que distinguen á toda sociedad civilizada...» (1).

«De todas las condiciones de bienestar, la primera es la posesión de una habitación cómoda y salubre», dice el Dr. Rochard, y lord Disraeli escribía que «la mejor garantía de la civilización es la habitación: el *home* es la escuela de las virtudes domésticas» (2). «Se trabajará útilmente por la raza, exclamaba en una reunión pública lord Roserbery, interesándose por cuantos se debilitan, se envilecen y se degradan en las inmundas moradas, y por esas inmundas moradas mismas.» Por otra parte, no debe olvidarse que, como dice Julio Simón, «la habitación repugnante es el proveedor de la taberna». Cuando el obrero, ó en general el pobre, no encuentra en casa el lugar atractivo, la alegría del descanso, del placer honrado y sano, tiene que buscar en la taberna (el casino de los proletarios) la distracción necesaria. Por eso ha podido afirmar M. H. Baudin que la solución de la cuestión de la habitación está íntimamente ligada con la lucha, resueltamente entablada hoy, contra estas dos llagas del siglo: la tuberculosis y el alcoholismo, proveedores de los hospitales, de los manicomios y de las cárceles, causa de la decadencia económica y moral de los pueblos» (3).

«Numerosas encuestas de todos los países, dicen MM. Muller y Cacheux, han dado á conocer los efectos perniciosos de las habitaciones aglomeradas y malsanas desde el punto de vista de la moral y de la higiene. Cuando se obliga á un obrero á vivir en un medio sucio, no importa darle un buen salario: seguramente se hará primero imprevisor; más tarde intemperante, y por último un pobre miserable.

..... En las habitaciones incómodas es donde se encuentran más criminales. Basta consultar los registros de condenas para convencerse de ello y comprobar que las malas condiciones higiénicas de las habitaciones causan pérdida inmensa á la sociedad. Según M. Guy, mueren todos los años en Inglaterra 1.700.000 personas, cuya exis-

(1) Muller y Cacheux, ob. cit., pág. 41.
(2) V. Magrini, *Le abitazioni popolari*, pág. 4.
(3) Baudin, *La maison familiare à bon marché*, pág. 4.

tencia habría podido prolongarse. MM. Guyton y Playfair han calculado las pérdidas que causan á Inglaterra las muertes y las enfermedades de sus trabajadores á consecuencia de la insalubridad de los medios en que viven, y han llegado á afirmar una pérdida anual de 500 millones de francos» (1).

No se trata sólo del efecto de las viviendas insalubres sobre los habitantes, sino sobre la salud pública en general. Por no prolongar demasiado estas consideraciones preliminares, no se resumen aquí varios de los estudios estadísticos (2) que ponen de relieve el influjo de las viviendas insalubres sobre la mortalidad. Por vía de ejemplo se cita el de M. Korosi, director de la Oficina municipal de Estadística de Budapesth, en un trabajo publicado en 1877 con el título «Del influjo de las habitaciones sobre las causas de la muerte y sobre la duración de la vida». Confirman las inducciones de M. Korosi las formuladas por M. Gattliff respecto de Londres. M. Gattliff afirmaba en una conferencia dada en la Sociedad de Estadística de Londres que durante los ocho años anteriores á 1874 la mortalidad de las casas modelos no pasaba del 16 por 1.000, mientras que la de Londres en general y la de París llegaba á 24, y en España (1900-1901) llegó á 28,44, alcanzando en Madrid la proporción de 32,4 (3).

Pero no parece necesario insistir más para demostrar la gravedad del problema de la habitación en las clases modestas, no meramente en las clases obreras, pues como advierte M. Lahor, al tratar del problema de la habitación, debe hablarse de las «habitaciones baratas» más bien que de las «habitaciones obreras», ya que no se destinan á los obreros solos, sino también á los empleados modestos, á los funcionarios de poco sueldo (4).

---

(1) Ob. cit., páginas 41 y 42.

(2) Pueden consultarse algunas en las obras citadas de MM. Muller y Cacheux, cap. I.

(3) V. Revenga, *La muerte en España*, pág. 11; v. la segunda parte de esta Memoria. Pueden consultarse también, en lo referente á nuestro pais, la obra del Dr Hauser *Madrid desde el punto de vista higiénico*, la *Información* practicada en 1884 por la Comisión de Reformas Sociales (de la que más adelante se hablará) y *Los hombres inferiores* (Estudios acerca del pauperismo en los grandes centros de población), por D. Julián Juderías.

(4) Lahor, *Les habitations à bon marché*, pág. 6.

PRIMERA PARTE

Factores que deben distinguirse en el problema de la habitación barata.

PRIMERA PARTE

Factores que deben distinguirse en el problema de la habitación barata.

La cuestión de las habitaciones para obreros y empleados de poco sueldo, ó mejor para obreros y gentes modestas, exige, para ser resuelta, el concurso de muy diversos elementos sociales, y los solicita; y es de tal fuerza y apremio tal solicitud, que en casi todos los países donde el problema se ha planteado y la necesidad de acometerlo se ha sentido, se advierte el movimiento más ó menos ordenado y convergente de estos factores: primero, la *acción social privada* bajo diversas formas, desde la que responde á los estímulos del lucro, hasta la que se produce en virtud del conocimiento del propio interés y la que persigue fines de pura beneficencia y filantropía, y segundo, la *acción social pública* organizada del *Estado,* de la *Provincia,* del *Municipio.* La acción privada se concreta en las Empresas mercantiles é industriales que explotan la construcción de casas baratas, en las Cooperativas y Mutualidades y en las Asociaciones ó instituciones que procuran facilitar, por mil estímulos morales y mediante todo género de auxilios, la mejora de la condición de las clases humildes ó modestas, desde el punto de vista de la habitación. En cuanto á la acción del Estado ó, mejor, de los Poderes públicos, se manifiesta de muy diversas maneras, de que luego se hablará con el detenimiento debido.

CAPÍTULO PRIMERO

La acción social.

Convendrá, para la adecuada ilustración del problema, resumir brevísimamente cómo se ha intervenido por los distintos factores sociales en el mejoramiento de la habitación barata. Limitaremos esta parte de la información á Alemania, Bélgica, Francia, Inglaterra é Italia.

ALEMANIA

Según MM. Strauss y Baulez (1), la crisis de la habitación es en Alemania general, á causa del aumento prodigioso de su población. «Para señalar con una palabra la diferencia fundamental—dice monsieur Fuster—entre la concepción alemana y la concepción francesa de este problema social, bastará recordar el título del Congreso internacional celebrado en Dusseldorf en 1902. Según los franceses y los belgas, se trataba sólo de un Congreso de habitaciones obreras, ó bien, según el título de nuestra Ley de 1894, de habitaciones baratas. Los alemanes, por el contrario, organizadores del Congreso, le habían dado desde luego el título general de *Wohnungs-Kongress,* Congreso de la habitación. La adopción de ese título se justificaba sin esfuerzo. Nosotros nos quejamos de la incomodidad, de la insalubridad, del precio elevado de las habitaciones obreras, enfermedades endémicas, si así puede decirse de nuestro cuerpo social; los alemanes tenían que lamentar además entonces un mal más agudo, la falta de habitaciones, la *Wohnungsnoth*» (2). Aunque aquí no ha de tratarse más que de la acción social relativa á las habitaciones baratas, tiene interés señalar la circunstancia expuesta, que explicará la gran importancia del movimiento en pro de las habitaciones baratas en Alemania.

---

(1) *Les habitations à bon marché en Allemagne.*

(2) Fuster, *L'habitation ouvrière et les Pouvoirs publics en Allemagne,* pág. 3. (Paris, 1903.)

Según MM. Strauss y Baulez, «la construcción de casas obreras se ha efectuado bajo cuatro formas distintas: primeramente, por los patronos, preocupados con la necesidad de asegurar á sus obreros un alojamiento conveniente; en segundo lugar, por las Sociedades ó Asociaciones, bajo la acción de los Poderes públicos; en tercer lugar, por los mismos Poderes públicos (Imperio, Estados confederados, Círculos y Municipios); por último, por la beneficencia privada, mediante donaciones ó legados (fundaciones)».

Prescindiendo por el momento de los Poderes públicos en su intervención directa ó indirecta, importa fijarse en la acción de las Sociedades, de las fundaciones y de los patronos industriales.

Entre las Sociedades es preciso distinguir las Sociedades de carácter mercantil ó industrial que toman la construcción de casas como negocio, sin otro fin que el lucro, de las llamadas Sociedades de interés público; éstas las definen MM. Strauss y Baulez en estos términos: «Estas Sociedades afirman su carácter público limitando á una tasa moderada los dividendos anuales é ingresando el sobrante de sus beneficios en un fondo de reserva ó consagrándolo á la ampliación de la empresa» (1). Importa mucho tener presente este concepto de la Sociedad de interés público, toda vez que mediante ella es como los Poderes públicos ejercen en Alemania una de sus intervenciones más eficaces en el problema de las habitaciones baratas. Estas Sociedades, según MM. Cacheux y Muller, son bastante numerosas. Entre otras se citan la Sociedad de construcción de interés público de Berlín, fundada en 1848 con un capital de 264.000 marcos, y que ha construído hasta hoy por valor de más de 2 millones de marcos; además se citan la Sociedad de construcción por acciones de Munich-Gladbach, fundada en 1869; otra de Brema, fundada en 1872; otra de Dresde, fundada en 1887; otra de Berlín, otra de Francfort, etc. (2). Se trata de Sociedades de capital, cuyas acciones están generalmente en manos de capitalistas «que no cuentan, dicen MM. Strauss y Baulez, por adelantado con la renta del capital empleado, y preparados, llegado el caso, á sacrificarlo. Las Sociedades de que se trata todas revisten más ó menos de hecho el carácter de instituciones basadas en el espíritu de beneficencia de las clases acomodadas, y es indiscutible que no deberá prescindirse de su acción para el mejoramiento de las habitaciones de las clases más pobres» (3).

(1) Ob. cit., pág. 44.
(2) Ob. cit. de Cacheux y Muller y de Strauss y Baulez.
(3) Ob. cit., pág. 45.

Este carácter benéfico se acentúa más aún en otras Sociedades que persiguen la construcción de pequeñas casas, ya como fin único, ya como operación accesoria de otras empresas de interés público. El capital aquí se forma con cuotas de asociados que no pretenden ningún interés público. Citaremos, entre otras Sociedades de este género, la Asociación para el bien de las clases laboriosas de Stuttgart, fundada en 1866; el Hogar del obrero de Bethel, cerca de Bielefeld, fundada en 1886, y otras en Brema y Munich, etc.

Al lado de estas Sociedades es preciso citar las constituídas por los interesados más directamente en la mejora de las habitaciones, distinguiéndose de las *Building Societies* inglesas (de que en su lugar se hablará) en que son verdaderas Sociedades constructoras. Las primeras Sociedades constructoras se fundaron hacia 1868, pero en pequeño número, á causa del régimen legal vigente, que establecía la responsabilidad solidaria de los asociados. Modificado este régimen por la Ley de 1.° de Mayo de 1889 en el sentido de admitir la responsabilidad limitada, las Sociedades constructoras de casas obreras se multiplicaron grandemente, adquiriendo extraordinario vuelo su acción. Por otra parte, recibieron las nuevas Sociedades importante apoyo de las Oficinas de Seguros contra la invalidez y la vejez, de las Cajas de pensiones para obreros, de los Ferrocarriles (en Prusia y Hesse). Esto sin contar las Sociedades formadas por los obreros y empleados del Estado y favorecidas por éste.

La acción práctica de las Sociedades constructoras ha encontrado un impulso notable en la organización de ciertas instituciones centrales de estudio y fomento, como, verbigracia, la Oficina central de las instituciones de beneficencia obrera y el Hogar del Obrero. Estas instituciones se han dedicado muy especialmente á agitar la opinión pública é interesarla en el problema de la habitación barata, mediante discursos, conferencias, folletos, publicación de planos, informes, etc. También debe citarse la Asociación rhenana para el progreso de la habitación obrera, subvencionada por el Estado, y la cual se ha dedicado á redactar proyectos de Estatutos modelos para las Sociedades que tratan de constituirse; á emitir informes y dar consejos á las Sociedades, Municipios y á cuantos se interesan por la organización de las Sociedades; especialmente estudian la contabilidad de las Sociedades, el régimen de sus presupuestos, las modificaciones de sus Estatutos, los préstamos de las Cajas de Ahorros, las cuestiones de impuestos, hipotecas; en suma, todo cuanto tiene alguna relación con la constitución y funcionamiento de las Asociaciones para la construcción de casas de obreros.

La obra realizada por las Sociedades constructoras de casas baratas de Alemania es de gran importancia. Según los datos recogidos por el profesor Albrecht, en 1899 había en todo el Imperio 356 Sociedades de construcción de casas; sólo Cooperativas había á fines de 1900, según MM. Cacheux y Muller, 277 de responsabilidad limitada y 12 de responsabilidad ilimitada. Por esa época, 273 Sociedades habían edificado 8.002 casas con 21.839 departamentos, por un valor de 73.502.228 marcos. Sólo en la provincia rhenana, en 30 de Junio de 1900 había, según la Memoria de la Asociación rhenana para el progreso de la habitación obrera, 91 Sociedades de construcción, de interés público, y entre 85 de ellas habían edificado 2.323 casas con 5.637 departamentos, por un valor de 17.133.240 marcos.

Sólo en el año 1901 se levantaron 2.174 habitaciones, es decir, $^1/_6$ del número total de las que se calculaban necesarias, dadas las necesidades. En 1900, de las 24.075 habitaciones registradas, 10.373 habían sido construídas por las Sociedades cooperativas, y de las 24.075 indicadas, 12.710 estaban destinadas á alquiler y 11.365 á la venta (1). Las Sociedades cooperativas de Schleswig Holstein, según el Consejero Hansen, de Kiel, eran 25, cuyo capital se elevaba en 1901 á 4.525.863 coronas, habiendo construído 2.188 habitaciones (2).

Entre las fundaciones que en Alemania existen para el fin especial de la construcción de habitaciones obreras, se cita en primer término la fundación Aders, de Dusseldorf, constituída por un legado de 2 millones de marcos, destinados la mitad á obras de enseñanza y la otra mitad á la construcción de casas de obreros. La fundación alberga hoy en sus casas á más de 250 familias. Además se señalan otras seis fundaciones, cuyo capital total en casas representa más de 7 millones de marcos (3).

Un gran número de industriales alemanes, dicen MM. Cacheux y Muller, han construído casas para obreros. «Esas casas se hallan, por lo general, en un estado bastante satisfactorio, porque están sometidas á la vigilancia de los Inspectores de fábricas, que hacen aplicar rigurosamente los artículos del Reglamento que á ellas se refieren.»

---

(1) V. Strauss y Baulez, ob. cit., páginas 45-62. Cacheux y Muller, obra cit., pág. 10. Albrecht, *Bau von Kleinen Wohnungen.*

(2) Cacheux, *Rapport sur les travaux du Congrès des habitations à bon marché de Dusseldorf*, pág. 14. (Compuis, 1903.)

(3) Strauss y Baulez, ob. cit.

El sistema de construcción de las casas obreras por los patronos varía bastante; siguiendo el ejemplo de la Administración de las minas prusianas, algunos patronos conceden á sus obreros primas y anticipos que les permiten construir una casa. Eso ha hecho, verbigracia, la *Mansfelder Kupferschiefer bauenden Gessellschaft* de Eisleben. En este caso, el importe del préstamo se entrega á medida que las obras avanzan, y se fija en 32 marcos por metro cuadrado de superficie edificada para las casas de un piso y en 42 marcos para las de dos. El préstamo se hace mediante un interés de 3 por 100 hasta el completo reembolso. Además, seis años después de la realización, el prestatario debe pagar anualmente 1 por 100 de amortización. La Administración exige el reembolso íntegro, previniéndolo con catorce días de antelación si el deudor deja voluntariamente la mina ó la fábrica, y con seis meses si el obrero fuese expulsado por la Administración, si vendiese el objeto de la garantía á un tercero empleado en la mina ó fábrica, si no aplicase la integridad del préstamo á la construcción y si no asegurase la casa contra incendios. La obligación del deudor está garantida con una primera hipoteca. En 1895, fecha de la información de MM. Strauss y Baulez, se habían construído 900 casas con el auxilio de la Administración; el importe de los préstamos se elevaba á 1.164.296 marcos, y el de las primas á 109.100. Además, la Sociedad había consagrado 2 millones y medio á la construcción de casas de familias y de solteros.

Otro de los industriales que se citan es la fábrica de grès y de mosaico Milleroy y Bock, de Metlach-sobre-el-Saar; consagra esta Empresa á la construcción de casas de obreros una fundación de un millón de marcos; para obtener un préstamo se exigen las condiciones siguientes: estar al servicio de la industria cinco años con nota irreprochable; tener de veinticinco á cuarenta y cinco años de edad; poseer un terreno y pagar cuando menos el 10 por 100 del importe de la construcción. Es obligatorio habitar por sí mismo la casa, estando prohibido subarrendar las partes sobrantes sin el consentimiento de la Administración de la fábrica. El interés y la amortización del préstamo se aseguran con la retención del 4 por 100 á lo menos del salario mensual; pero el interesado puede amortizarlo con más rapidez. La fábrica ha construído más de 340 casas con tal procedimiento, habiendo gastado 1.351.621 marcos.

La Empresa que se cita con más frecuencia en Alemania por su intervención eficaz en la construcción de casas para sus obreros, es la de Krupp, de Essen; según datos que se han consultado, resulta que dicha Empresa había construído 1.067 para 4.101 familias, represen-

tando un gasto de unos 15 millones de marcos, habiendo 162 casas para una sola familia, 141 para dos, 106 para tres y 638 para más de tres.

En la colonia de Cronenberg, 226 casas de tres pisos estaban, en la fecha á que estos datos se refieren (1903), habitadas por 8.000 personas, teniendo la mayoría de las familias su pequeño jardín, y existiendo un paseo espacioso con sus avenidas y bancos destinados al recreo y á los niños y ancianos; en medio de la colonia hay una plaza destinada á mercado tres veces por semana; además, la Empresa ha construído una escuela, una oficina postal, un café-restaurant, una biblioteca, etc., etc. La Casa Krupp constituyó en 1889 un fondo de 500.000 marcos destinado á préstamos para construir casas, con un interés de 3 por 100 á los obreros y empleados casados con menos de 3.000 marcos de sueldo. Afírmase que Krupp había hecho préstamos por valor de 620.000 marcos á 185 empleados y obreros.

La Casa José Guillermo Scheidt, de Kellwig, ha creado una Caja de alquileres y ahorro para facilitar á los obreros el pago del alquiler. Además, esta Empresa ha edificado 178 casas, con 296 habitaciones, que importan 870.000 marcos, destinadas en su mayoría á ser vendidas á los obreros. La casa para una sola familia cuesta 3.300 marcos por término medio, y para dos, 5.100. La cuota anual por interés y amortización es de 190 marcos para las casas destinadas á una sola familia, adquiriéndose la propiedad á los veinticuatro años.

Todavía podrían citarse muchas otras Empresas que, como las señaladas, construyen casas para sus obreros, bien sea para alquilarlas, ya para su venta á plazos, ó ya facilitan préstamos en estas ó aquellas condiciones, á fin de que dichos obreros las construyan; pero no se insiste en resumir aquí los datos relativos á las mismas, porque para el efecto de señalar la acción privada alemana en el problema de la habitación barata é higiénica bastará lo expuesto. Esto no obstante, será conveniente reproducir aquí el juicio del profesor Albrecht, gran autoridad en la materia acerca de las formas en que se efectúa en Alemania la intervención patronal en la construcción de las casas para sus obreros (1).

Dos sistemas se aplican: el que se propone convertir al obrero en propietario y el que se limita á sostenerle como inquilino. «El primer sistema supone mayor desinterés en el patrono, porque al cabo de cierto tiempo renuncia á sus derechos sobre una casa que se ha construído mediante su concurso. Al cabo de ese tiempo el obrero no

(1) V. Strauss y Baulez, pág. 70.

depende del patrono en cuya casa gana el pan, por lo que respecta á su alojamiento. Es indudable además que es excelente encaminar al obrero hacia la propiedad de su casa: entonces se eleva sobre el proletariado y adquiere el amor á la familia. Pero sería un error muy grande creer que estos favorables resultados se logran siempre. Este sistema es bueno únicamente para obreros que disponen de un salario suficiente, regular y seguro, que lleven una vida ordenada y económica, que antes de la construcción ó adquisición de la casa han podido ahorrar lo bastante para entregar una cantidad de consideración, y con la condición de que las entregas periódicas no exijan para ellos sacrificios demasiado importantes. Hemos visto que en ciertos casos, por ejemplo, el de los mineros del Estado, que gozan de una situación relativamente estable, el sistema ha producido indudables resultados; sin embargo, antes de aplicarlo deberán examinarse minuciosamente todas las circunstancias para evitar un fracaso. El procedimiento empleado con más frecuencia por los patronos consiste en construir casas y en alquilarlas á los obreros. Este sistema excluye la posibilidad de que las casas, cayendo en manos de la especulación, sean apartadas del fin á que se las destina. Pero entonces ocurre una objeción que á menudo hacen los obreros, y no sin razón: la de que el obrero alojado en estas casas se halla bajo una dependencia más estrecha del patrono. Todas las influencias favorables ejercidas sobre la familia del obrero por un alojamiento bueno y confortable son ilusorias, fuera de cierta estabilidad; y si el obrero al cambiar de trabajo está obligado también á cambiar de habitación, no puede hablarse de estabilidad. Por esta razón es frecuente que los mejores obreros antepongan á las habitaciones buenas ofrecidas por el patrono, habitaciones más pequeñas, peores y más caras que los particulares les ofrecen. Pero si este inconveniente no pudiera evitarse, se puede atenuar haciendo que el patrono, en caso de cesar el trabajo, dé al inquilino un plazo prudencial para desalojar la habitación; en los contratos de inquilinato de varios industriales se hallan disposiciones encaminadas á este fin (la Sociedad por acciones de Electricidad Schuckert y Compañía, de Nuremberg, concede hasta un plazo de seis meses al obrero que se retira)» (1).

***

(1) V. Strauss y Baulez, ob. cit. Fuster, ob. cit. Muller y Cacheux, obra cit. *Schriften des Vereins für Socialpolitik: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und Ausland.*—Leipzig, 1901.

Un reciente artículo de Mauricio Dufourmantelle (*Boletín* trimestral de la Sociedad francesa de Habitaciones baratas, núm. 4.° de 1909) puede servir de resumen á las últimas y más importantes manifestaciones de la iniciativa oficial para la resolución del problema de las casas baratas en Alemania (1).

Desde 1901 figura en Presupuestos del Imperio un capítulo «para el fomento de la construcción de habitaciones económicas para los obreros y empleados subalternos de los servicios explotados por el Estado y la Administración imperial». Desde esa fecha á 1908 han importado estos subsidios 33 millones de marcos, de los que 24,6 se dieron en préstamo hipotecario á 82 Sociedades constructoras (78 de ellas Cooperativas). Además, el Estado ha adquirido en varios puntos 210 hectáreas de terreno, que ha urbanizado y concedido luego á Cooperativas de construcción: en esto ha invertido más de 4 millones de marcos (2).

Los préstamos que, tanto el Imperio como el Estado prusiano, conceden, se dan lo mismo á las Cooperativas de empleados ú obreros del Estado que á las Sociedades de trabajadores no dependientes de la Administración pública; pero en este caso la Sociedad agraciada se obliga á reservar al personal obrero ú administrativo del Estado cierto número de viviendas.

El Municipio, por su parte, contribuye al fomento de las construcciones baratas. La ciudad de Crefeld concedió en 1907 un crédito

---

(1) Sólo se trata en esta parte de la iniciativa oficial, en sus formas complementarias, de la acción social privada. Más adelante puede consultarse la legislación de cada Estado.

(2) Según los últimos datos oficiales, las cantidades consignadas en los presupuestos del Imperio desde 1901 á 1908, para el fomento de las casas para obreros y empleados modestos, se eleva á la suma de 41.250.000 francos.

En 1.° de Enero de 1909, el Imperio había distribuído 30.775.940 francos en préstamos hipotecarios á Empresas de utilidad pública, de las cuales 42 son Cooperativas de empleados. Estas Empresas ó Sociedades llevan construídas 1.619 casas con 7.856 habitaciones; 164 casas más con 917 habitaciones estaban en construcción.

Se habían destinado en la misma fecha 6.842.810 francos á la compra de terrenos, que se cedieron á las Cooperativas de construcción. El precio medio de compra fué de 2,41 francos m². Las Cooperativas invirtieron en la compra de terrenos y en la construcción de casas baratas 143.567.540. Sólo la Sociedad de empleados de Berlín invirtió 31.250.000 francos.

de 403.360 marcos para la construcción de casas «higiénicas y estéticas». Con el mismo objeto, y para precaverse del alza de precio en los solares, adquirió, con objeto de construir en el porvenir, una extensión de 3.842 áreas, por la suma de 676.960 marcos.

Estas iniciativas, que nacieron en los Municipios rhenanos, se han extendido á casi todo el Imperio.

El 1.º de Abril de 1908 se inauguró en Charlotemburgo el *Ledigenheim*, ú Hotel municipal para solteros.

Tiene 340 camas, y el precio de estancia, comprendido el alquiler del cuarto, desayuno, luz, lavado y asistencia, es, por término medio, de 10 á 15 marcos mensuales. El número de huéspedes que ha habido en 1908 se eleva á 1.162. El orden no se ha alterado un solo momento; cinco empleados bastaron para llevar la administración y el servicio doméstico del Hotel. La primera anualidad se liquidó con 2 por 100 de beneficio. Se ha conseguido además disminuir el número de *Schlafgänger*, ó individuos sin familia en la localidad, que alquilan la cama para dormir en las casas de obreros pobres; 410 *Schlafgänger* se han alojado durante el primer año en el Hotel municipal.

El Consejo municipal de Munich, después de estudiar detenidamente el problema, aprobó en 15 de Julio de 1909 un proyecto, en virtud del que se conceden, en préstamo, 3.952.450 marcos para construir 54 casas con 723 pequeños pisos de alquiler. Se conceden los préstamos lo mismo á las Sociedades constructoras de habitaciones baratas que á las Empresas particulares para construir. Á las primeras se les exige que el capital social emitido represente, por lo menos, el 10 por 100 del valor de las construcciones proyectadas. Las Empresas particulares deben ofrecer las mismas garantías de solvencia. Unas y otras acompañarán á la petición de préstamos los planos de las construcciones, proyectos técnicos de la edificación, precio de los futuros alquileres, gastos de gestión y otros é interés calculado al negocio.

Las cantidades concedidas proceden de dos conceptos distintos: primero, pueden concederse hasta un total de 4 millones de marcos con cargo á los fondos de la *Landeskulturentenanstalt* (Caja pública, alimentada por subvenciones legales, para el fomento de mejoras sociales, de interés general, del Reino de Baviera), en proporción de 85 por 100 del valor de los inmuebles que con el préstamo se hayan de construir, y con el interés de 3,50 por 100, más una pequeña parte destinada á la amortización, y otro recargo, aun menos importante, como garantía de la responsabilidad municipal al conceder el préstamo; segundo, de los empréstitos municipales, 2 millones de marcos quedan afectos á la concesión de préstamos hipotecarios, no superio-

res al 80 por 100 del valor del inmueble (solar comprendido), y con interés de 4 por 100, más una anualidad por la amortización.

El Municipio de Munich, además, como otros de Alemania, construye por su propia cuenta viviendas modestas. Recientemente gastó con este objeto 936.000 marcos.

En resumen: se calcula en cerca de 7 millones de marcos lo gastado en Munich por el Municipio para el fomento de la habitación popular, habiéndose construído unas 1.250 habitaciones baratas.

Muy importante es el desarrollo de las llamadas ciudades-jardines, ya apreciable en Alemania á fines del siglo pasado, y en auge creciente desde que en 1902 se constituyó la Sociedad alemana de las ciudades-jardines *(Deutsche Gartenstadtgesellschaft)*, Asociación de estudio y propaganda que, inspirándose en el tipo inglés, trata de adaptarlo á las Leyes y costumbres alemanas. En 1907 publicó su programa definitivo: propaganda de la idea entre las clases populares, ayuda para su realización por medio de consejos é informes de carácter técnico, material de folletos, conferencias, etc., llevado á través del Imperio para provocar las iniciativas pública y privada.

Los principios doctrinales del programa pueden resumirse así:

Colonización interior por las ciudades-jardines, que, descentralizando la industria, hacen más sana la vida urbana y más beneficiosa la rural.

La ciudad-jardín es un centro social establecido por virtud de un plan metódico en terrenos baratos, que serán siempre propiedad colectiva de la comunidad, ó, por lo menos, de dominio preferente, para que la tierra no pueda ser objeto de especulación.

La realización de la idea debe ser obra de la iniciativa privada (industriales, Sociedades constructoras, Cooperativas de consumo (1), etcétera). Esto no excluye la intervención oficial por medio de concesiones territoriales á precios módicos, mejora de los medios de transporte y la intervención de las instituciones declaradas de utilidad pública, como las Cajas regionales de Seguros, por medio de préstamos á módico interés (2).

La acción de la *Gartenstadtgesellschaft* está dando excelentes

---

(1) La Sociedad *Die Produktion*, de Hamburgo, por ejemplo, ha construído más de 400 viviendas para sus socios.

(2) Las Cajas de Seguro contra la invalidez tenían empleados 240 millones de marcos, en la construcción de habitaciones populares, en 31 de Diciembre de 1908.

resultados: las iniciativas surgen por doquier y los proyectos van convirtiéndose en obras fecundas en beneficios. Nuremburgo, en Baviera; Karlsruhe, en Baden; Königsburgo, en Prusia; Chemnitz, en Sajonia, en 1908; Magdeburgo, Hamburgo, Munich, Estrasburgo, Hagen, en 1909, se distinguen por lo acertado de la organización de sus nuevas ciudades-jardines.

La de Helleran, cerca de Dresden, débese á la iniciativa de Carlos Schmidt, Director de los Talleres alemanes de las industrias artísticas (*Deutsche Werkstätte für Handwerkskunst*).

Por sus gestiones se fundó en Klotzsche la Sociedad «Ciudad-Jardín de Helleran», con un capital de 300.000 marcos. La naciente entidad se propone tener construídas en el corriente año 150 casas.

La organización de la Empresa varía, según se trate de los talleres industriales, de las casas obreras ó de los hotelitos para el público.

Los Talleres alemanes de la industria artística son, hasta ahora, los únicos establecimientos industriales de Helleran. La Ciudad-Jardín les ha vendido el terreno, para que, por cuenta propia, edificaran (83.000 metros cuadrados por el precio de 148.000 marcos). La Empresa industrial obtiene así la ventaja de ser dueña de sus actos, y al propio tiempo ayuda á la Ciudad-Jardín á sufragar los gastos de adquisición de todo el dominio fundacional. Por otra parte, la Ciudad-Jardín se ha reservado el derecho de retracto, evitando así todo peligro de explotación del precio de los terrenos.

Una combinación análoga se aplica á las casas obreras, si bien en este caso interviene un tercer factor: la Sociedad cooperativa de construcción. Á medida que lo necesita, adquiere ésta el terreno por un precio de 3 marcos el metro, estipulándose en el contrato cláusulas que aseguran contra la aludida especulación y garantizan la salubridad, el gusto artístico y la comodidad de las viviendas.

La Cooperativa no vende las casas. Sólo puede alquilarlas á sus socios, y, por lo tanto, para ocupar una casa en Helleran, es necesario hacerse antes cooperador de la Sociedad constructora, suscribiéndose por una acción de 200 marcos por lo menos. La Cooperativa tiene ya 265 socios, y constituyen sus recursos, además del capital social, los empréstitos que la hace la Caja sajona de Seguros sociales. El alquiler de las casas oscila entre 220 y 500 marcos al año, y los inquilinos son obreros, pequeños empleados, funcionarios públicos con hijos y sueldo de 1.000 á 2.000 marcos.

El barrio de *Villas (Villen-Kolonie)* se destina á inquilinos de posición más desahogada: ingenieros, clérigos, profesores, pequeños rentistas, funcionarios de más sueldo; en suma, aquellas personas que

pueden pagar de 600 á 2.000 marcos por año de alquiler de casa. Estos hotelitos se construyen directamente por la Sociedad de la ciudad-jardín, y no pueden venderse al ocupante; pero sí cederse en alquiler por treinta años. La Sociedad ofrece 17 tipos distintos para estas construcciones y acepta en ellos toda modificación que quiera introducir la persona que alquila la casa. Una vez escogido el tipo predilecto, se hace un contrato entre la Sociedad y el inquilino, fijando el canon anual por arrendamiento del terreno y estipulando un préstamo del inquilino á la Sociedad equivalente á 4/10 del importe de la construcción: este préstamo se garantiza con una inscripción hipotecaria que da un interés anual de 4 por 100; de esta suerte, el inquilino asegura su permanencia en la ciudad-jardín, cual si en realidad fuera dueño de la casa que habita.

La ciudad jardín de Nuremburgo se hará por una Sociedad recientemente constituída al efecto.

El objeto de los organizadores es que sea una *Colonia de casas (Woknungs-Kolonie)* sanas, baratas y de gusto artístico, rodeada de jardines. Para nada se tiene en cuenta, como en Helleran, la conveniencia de *descongestionar* los centros industriales vecinos, al menos en los comienzos de la empresa. Trátase sólo de proporcionar á las clases obrera y media alquileres cómodos por la renta anual de 250 á 800 marcos. Tampoco en Nuremburgo podrán venderse las casas, para evitar la especulación; pero en vez de entenderse con Cooperativas de construcción, la Sociedad fundadora misma se encargará de las edificaciones, aplicando á este objeto su capital social, en proporción de una quinta parte, y los capitales que acudan á ella, en proporción de los cuatro quintos restantes, para completar la suma total necesaria para la construcción.

El capital social se forma por acciones de 200 marcos. En la actualidad, 1.515 miembros forman parte de la Sociedad (obreros, empleados, comerciantes y de profesiones liberales). Se han cubierto ya 105.000 marcos del capital suscrito.

El resto de la suma necesaria se formará en primer término por una subvención del Estado bávaro y por préstamos de las Cajas de Seguro contra la invalidez y otras Corporaciones de utilidad pública.

BÉLGICA

En Bélgica, aparte la intervención del Gobierno en la mejora de la habitación, que se ha manifestado de muy diversa manera hasta la

importante Ley de 1889 (de que se dará cuenta oportunamente), es preciso señalar la acción de varios factores. M. de Royer distingue: 1.° La intervención de los industriales; 2.° La de las instituciones benéficas; 3.° La de las Sociedades de construcción; 4.° La de las Sociedades de crédito mutuo ó Bancos populares, etc., etc. En su interesante encuesta habla este autor de: *a*) Las Sociedades constituídas exclusivamente por obreros (Cooperativas); *b*) Las habitaciones edificadas por los patronos cerca del centro del trabajo; *c*) Las Sociedades que se proponen la edificación de habitaciones salubres y económicas; *d*) Las Empresas particulares; *e*) La Administración pública, Oficinas de beneficencia, etc. (1). Resumiendo la labor de alguno de estos factores que en Bélgica interviene para resolver el problema de la habitación barata é higiénica, M. Muller recuerda:

1.° La acción enérgica de los munícipes belgas «en la cuestión de las habitaciones modestas, facilitando la aplicación de los Reglamentos sanitarios..... Desde el punto de vista pecuniario, los munícipes han hecho sacrificios considerables, no sólo perdonando una parte de los impuestos que gravan sobre los pequeños propietarios, sino también subvencionando á las Sociedades de habitaciones obreras, adquiriendo sus acciones y obligaciones, cediéndoles terrenos gratuitamente, á precios reducidos, prestándoles dinero con escaso interés, etc., etcétera».

2.° Las Oficinas de beneficencia, alguna de las cuales han construído casas baratas, vendidas á plazos (como la de Nivelles en 1860 ya, y más tarde Wawre, Mons, Amberes, Gante, etc.). Varias no han vacilado en contratar empréstitos para construir casas de obreros; así se cita la de Amberes, que ha obtenido de la ciudad un préstamo de 1.500.000 francos, que le ha permitido completar la suma necesaria para construir 1.500 casas de familia.

3.° La Caja de Ahorros general: es este quizá el factor más interesante del problema de la habitación obrera en Bélgica, si no como factor directo, como auxiliar, merced á la autorización otorgada por la Ley de 1899 para que dicha Caja pudiera hacer anticipos á las Sociedades constructoras. La Caja los hace, en efecto, á las Sociedades de crédito ó que prestan á sus miembros lo necesario para edificar una habitación; es condición esencial, para que el préstamo de la Caja pueda efectuarse, que las Sociedades tengan como objeto exclusivo de su actividad facilitar las operaciones relativas á las habi-

(1) *Les habitations ouvrières en Belgique* (1890).

taciones obreras, y que además acepten la inspección de dicha Caja (1). Es interesante conocer los términos con arreglo á los cuales funciona la Caja de Ahorros belga en relación con las Sociedades de casas para obreros. He aquí cómo lo expone M. Meerens: el decreto de 25 de Marzo de 1891 formulaba el principio de *no prestar á los obreros* (para la construcción de casas) *sino por intermediario*. Pero tenía que ser éste un intermediario que reuniese condiciones especiales rigurosas, «propias para desposeerle de todo espíritu de lucro ó de especulación».

«Respondiendo á esta idea, la disposición acordada por la Caja con fecha 25 de Marzo de 1891 creó la Sociedad de crédito —anónima ó cooperativa—, cuyo objeto exclusivo consiste en hacer préstamos para la construcción ó adquisición de inmuebles destinados á habitaciones obreras. Se prohibe á estas Sociedades construir y poseer inmuebles á título definitivo, y se limitan al 3 por 100 los dividendos de cualquier clase que deban distribuirse á los accionistas por las cantidades entregadas por ellos. Estas Sociedades se contraen á servir de intermediarias entre la Caja de Ahorros y los obreros. Éstos quedan en libertad de elegir su terreno, de construir á su gusto y según sus conveniencias, y la misión de la Sociedad desde este punto de vista consiste únicamente en servirles de guía. Pero si era preciso favorecer la creación de estos organismos, añade M. Meerens, había que hacerlo evitando que no resultase en detrimento de los que se fundasen de conformidad con el art. 11 de la Ley de 9 de Agosto de 1889, es decir, de las Sociedades que tienen por exclusivo objeto la construcción, compra, venta ó arrendamiento de habitaciones destinadas á las clases obreras, siempre y cuando estas Sociedades, denominadas *Sociedades de construcción*, no convirtiesen sus operaciones en objeto principal de una especulación. La manera de llegar á suscitar la formación de Sociedades de crédito y de construcción no era otra que la de concederles facilidades tan grandes que la realización de sus operaciones no tropezase con obstáculo alguno; era preciso además permitirles sumar miembros sin exigir de ellos grandes sacrificios pecuniarios. Este medio se halla indicado en los artículos 5.º y 6.º del decreto de la Caja autorizando á su Consejo de administración para hacer anticipos:

«*Á las Sociedades anónimas de crédito:*

»*a*) La mitad del capital suscrito y no abonado por los accionistas;

---

(1) Muller, ob. cit., pág. 96.

»*b)* Las tres quintas partes de toda garantía facilitada á la Sociedad sobre inmuebles cuyo valor exceda de una novena parte, al menos, de la cifra del préstamo correspondiente.

»*Á las Sociedades cooperativas de crédito:*

»Hasta el importe de esta última cuota.

»Además de estas cantidades, las *Sociedades de construcción* podrán obtener anticipos hasta la mitad del valor de los inmuebles perteneciente á la Sociedad.

»Es de importancia penetrarse bien del sentido de esos artículos, que constituyen la base del funcionamiento de esas Sociedades.

»Supongamos que una Sociedad anónima—una Sociedad de crédito, por ejemplo—se funda con un capital de 100.000 francos.

»De conformidad con la Ley de 18 de Mayo de 1873, modificada por la de 22 de Mayo de 1886, los accionistas deberán entregar la décima parte del importe de sus suscripciones, cuota que, en este caso, no deberá aumentarse jamás para nutrir la Caja social. Ingresarán, pues, 10.000 francos. Lo restante, es decir, 90.000 francos, capital suscrito, pero no ingresado por los accionistas, constituirá una base sobre la cual la Caja efectuará anticipos hasta el importe de la mitad.

»Desde el día de su constitución, la Sociedad podrá tener, por lo tanto, en su poder 55.000 francos, es decir, la décima parte entregada por los accionistas á cuenta de lo suscrito, más el anticipo efectuado por la Caja hasta la mitad del importe del capital suscrito y no abonado por los accionistas.

»La Caja anticipará además á la Sociedad los tres quintos de toda garantía facilitada á la Sociedad sobre inmuebles, cuyo valor deberá exceder en una novena parte, al menos, la cifra del préstamo correspondiente.

»Así, por ejemplo, un obrero desea construir ó adquirir una habitación de 2.000 francos. (Pongo 2.000 francos para mayor claridad en el cálculo.) El obrero deberá poseer una décima parte, al menos, de esta cantidad, ó sean 200 francos, y la Sociedad podrá prestarle las nueve décimas partes restantes, es decir, 1.800 francos. Nos encontramos con dos cantidades distintas: primeramente, el valor de la habitación, 2.000 francos; luego, el importe del préstamo, 1.800.

»En esta operación, la Caja anticipará á la Sociedad las tres quintas partes de la garantía. La garantía vale 2.000 francos, valor de la habitación; el anticipo de la Caja será, por lo tanto, de 1.200 francos. La Sociedad no deberá tomar de los 55.000 francos cuya procedencia se acaba de indicar más que una suma de 600 francos. Si el obrero poseyese más de un décima parte, el anticipo de la Caja seguiría

siendo de tres quintas partes del valor de la garantía mientras el obrero no facilitase una cantidad superior á las dos quintas partes del valor de su habitación. En este último caso, el anticipo efectuado por la Caja sería igual al préstamo hecho por la Sociedad.»

«Es fácil de comprobar que, según estas estipulaciones, una Sociedad anónima, cuyos accionistas no hubiesen entregado más que la décima parte del capital suscrito, podría aplicar á construcciones un capital prestado igual al importe del capital suscrito, ó emplear en préstamo sobre garantías un capital prestado por lo menos igual á una y media vez el capital suscrito, y, por consiguiente, á quince veces el capital mínimum que debe entregarse según la Ley. En este último caso, el capital prestado aumentará progresivamente á medida que el saldo debido por los deudores se reduzca á las tres quintas partes del valor de su adquisición, puesto que, á partir de esa cuota, la Caja anticipará la totalidad de la cantidad prestada» (1).

«Las mismas cuotas pueden aplicarse á las Sociedades cooperativas, salvo en lo concerniente al anticipo que debe efectuarse sobre la parte de capital suscrito y no abonado por los accionistas. Estas Sociedades encontrarán en las entregas periódicas efectuadas por sus miembros las cantidades necesarias para permitir á los obreros que adquieran ó construyan una habitación, aun no poseyendo las dos quintas partes del valor de ésta.

»La Caja no hubiera podido tomar en consideración para los anticipos que se hicieran el capital suscrito y no abonado por los socios, tratándose de cooperativas. En primer lugar, todos los miembros de Sociedades de este género no pueden presentar el carácter de solvencia exigido por las Sociedades anónimas; además, la Caja no podía arriesgarse á tener que apremiar y embargar á suscriptores obreros» (2).

Esta diversa situación en que las Sociedades anónimas y las cooperativas se encuentran explica la diferencia importantísima que existe entre los préstamos hechos por la Caja á unas y á otras. Según monsieur Muller, «la Caja de Ahorros belga había prestado, en 1.° de Enero de 1902, 42.938.033 francos á 139 Sociedades anónimas, y

---

(1) Exposición de motivos de M. Mahillon al art. 5.° del decreto de la Caja.

(2) V. Léon Meerens, *Étude pratique sur les habitations ouvrières en Belgique et le fonctionnement des Sociétés d'habitations ouvrières dans leurs rapports avec la Caisse générale d'épargne et de retraite*, páginas 10-14.

sólo 2.524.428 á 9 Sociedades cooperativas» (1). De la Memoria en que se reseñan las operaciones de la Caja general de Ahorro de Bélgica, resulta que el 31 de Diciembre de 1903 dicha Caja había anticipado 54.042.179 francos á 123 Sociedades de crédito, en esta forma:

Á 114 Sociedades anónimas...........	51.068.761,13
Á 9 Sociedades cooperativas.........	2.973.418,35
123	54.042.179,48

El éxito de la Caja de Ahorros debe atribuirse, en primer término, al módico interés que exige á las Sociedades, á saber: 3 por 100 á las Sociedades de construcción y 2 $^1/_2$ á las Sociedades de crédito, y después al precio poco elevado de las casas obreras para una familia, que oscila entre 2.500 y 4.000 francos en Bélgica, lo cual permite convertir en propietario al habitante mediante el pago de una anualidad, cuyo valor supera muy poco al de su alquiler.

La Caja de Ahorros consiente también una reducción de interés á favor de los compradores por anualidades que se aseguran la vida como luego se verá. De este modo se logró que en 1.° de Enero de 1902 hubiera asegurados 15.000 compradores de casas por anualidades.

Al iniciar sus operaciones, la Caja de Ahorros prestó capitales á intereses de 2,5 y de 3 por 100, porque destinaba á esas operaciones su fortuna propia; pero hoy presta una parte de los depósitos que le están confiados, por lo cual eleva el interés de sus préstamos á un 3 y 3 $^1/_4$ por 100.

Á pesar de la elevación del tipo del interés, las demandas de capitales siguen siendo numerosas (2).

4.° Las Sociedades: La acción de éstas está íntimamente relacionada con la de la Caja general de Ahorros; en efecto, antes de la intervención *legal* de la Caja eran contadas las Sociedades de habitaciones obreras. En 1.° de Enero de 1904, el número total de las Sociedades se elevaba á 165, de ellas 155 anónimas, con un capital de 20.018.250 francos, y 10 cooperativas (3).

---

(1) *Société française des habitations à bon marché, Bulletin*, 1904, página 342.

(2) Muller, ob. cit., pág. 17.

(3) *Bulletin* citado.

5.° Cajas de seguro: El papel de estas instituciones también está muy relacionado con el funcionamiento de la Caja general, en virtud de las ventajas concedidas por ésta á los adquirentes de casas por anualidades que aseguren su vida.

6.° Los particulares. También han hecho algo. Refiriéndose á la acción de los industriales en general, M. Royer de Dour (1) dice que éstos y las Sociedades tales como las de *Cockerill, Vieille-Montagne, Val-Saint-Lambert, le Bleyberg*, etc., han comprendido desde hace mucho tiempo la acción beneficiosa que su intervención podría ejercer y las consecuencias felices que deberían resultar desde el punto de vista de la paz social y del mejoramiento de la condición material y moral de sus obreros: ... las unas ceden á éstos gratuitamente parcelas de terreno; otros les hacen anticipos en metálico, cuyo reembolso se efectúa muy poco á poco, ó bien construyen casas que venden á sus obreros al precio más bajo posible. Las combinaciones varían según las industrias y las localidades.

La Sociedad *La Vieille Montagne*, independientemente de las numerosas construcciones que ha levantado á su costa en las distintas explotaciones que posee, ha ayudado al obrero á hacerse propietario; al efecto ha dividido algunas partes de sus terrenos para venderlos á precios muy moderados: los obreros han construído allí sus casas, modestas pero aceptables; la Sociedad les ha hecho anticipos de fondos, les ha cedido á precio de coste los materiales necesarios, otorgándoles facilidades, ya sea para el pago de precio de las concesiones, ya sea para el reembolso de los anticipos. En las *Usines et Mines de houille du Grand-Hornu* y en los *Charbonnages de Mariemont et de Bascoup*, en la *Société Sainte-Marie-d'Oignies* y en otros varios centros industriales se han manifestado análogas tendencias favorables á la mejora de la habitación obrera.

No pocas Sociedades industriales ó patronos venden á sus obreros casas pagaderas al contado y el resto por anualidades. Así, la *Société de Marcinelle et Couillet*, Altos Hornos, construye casas que le cuestan 1.600 á 3.000 francos, y las vende á pagar $^1/_5$ al contado, y los $^4/_5$ restantes en 8 anualidades con aumento del 4 por 100. *M. L. de Naeyer*, de Willebroeck, ha realizado una interesante combinación: gracias á la intervención de la Caja de Ahorro y de retiro construye casas para sus obreros, cuyo precio varía de 1.300 á 2.450 francos, de las cuales pueden aquéllos hacerse propietarios en diez y ocho años

(1) *Les habitations ouvrières en Belgique*, pág. 108.

mediante el pago anual de un interés de 7 por 100: 3 por 100 destinado al pago de los intereses de la Caja de Ahorro, y el 4 á la amortización. Los que deseen, dice M. de Royer, tener una casa se dirigen á una Comisión que M. de Naeyer ha formado con empleados, contramaestres y obreros de sus fábricas. La Comisión toma nota de la petición y la estudia, prefiriéndose á los obreros que se distinguieren por su buena conducta, espíritu ordenado y económico.

La Comisión se entiende con los obreros para determinar las condiciones de la casa, su coste, tamaño del jardín, en suma, cuanto á la misma se refiere. Una vez terminada la vivienda, recibe el obrero una libreta que contiene impreso el convenio, y en ella inscribe todos los meses los pagos efectuados, el importe de la amortización y el resto á deber.

M. Muller, en su estudio sobre *Les habitations ouvrières en toutes pays,* cita á M. Hoyaux, de Mons, que construyó un grupo de 86 casas, con calles de 10 metros de ancho y con alumbrado de gas. Cada casa está habitada por una sola familia y alquilada á razón de unos 16 francos al mes. El precio de coste de cada casa es de 2.500 francos. La población del grupo es de 450 personas, lo que hace un promedio de 5 habitaciones por casa. También cita otro caso de M. Sévrin, en Isla-le-Pré, cerca de Bastogne, y que ha construído varias casas, vendiéndolas mediante el pago mensual de 17 francos, comprendiendo en ellas una prima de seguro por veinte años. El interés del capital comprometido se calcula en un 4 por 100.

***

La Memoria de las operaciones realizadas por la Caja general de Ahorros y Retiros de Bélgica, fecha 1.° de Enero de 1909, contiene los siguientes datos referentes á las Sociedades para la construcción y fomento de las habitaciones obreras:

Total de capitales concedidos á las Sociedades. — Desde la vigencia de la Ley de 9 de Agosto de 1889, la Caja ha prestado para adquirir ó construir habitaciones obreras, hasta el 31 de Diciembre de 1908, la suma de 80.629.580, que representa la adquisición ó alquiler por las clases trabajadoras de 42.200 casas.

Carácter de los anticipos.—La cantidad que á fines de 1908 se debía á la Caja de Ahorros general ascendía á 71.962.155,94 francos.

La mayor parte de esta suma procedía de préstamos hechos á las Sociedades constructoras, y el resto, de anticipos á los Municipios, algunos préstamos con garantía personal y otros hipotecarios.

El siguiente cuadro indica la cuantía y concepto de cada clase de anticipos en 31 de Diciembre de 1907 y 1908:

	1907	1908
Anticipos al 2 y 1/2 % á Sociedades..........	27.586.148,13	25.634.593,36
Idem al 3 % á id.	39.921.431,12	42.986.591,73
Idem al 3 y 1/4 % á id.	2.254.343,19	2.344.343,19
Préstamos al 3 % con garantía personal de un tercero..................................	9.508,26	6.631,82
Anticipos á cuatro Municipios...............	642.809,25	816.246,23
Préstamos hipotecarios........................	76.577,52	173.749,61
TOTAL.....................	70.490.817,47	71.962.155,94

Anticipos á los Municipios.—Han sido los siguientes:

Saint Gilles (Bruselas)......	486.500	francos.
Waterloo..................	1.700	—
Courtrai..................	180.000	—
Saint-Josse-ten Noode......	186.000	—

De estos anticipos han sido reintegrados á la Caja respectivamente·

464.462,17	francos.
305,00	—
169.977,00	—
181.502,06	—

Préstamos con garantía personal.—Los de esta clase, que en épocas anteriores habían alcanzado en 50 operaciones á 163.727 francos, arrojaban como saldo, en 31 de Diciembre de 1908, 6.631,82 francos, agrupados en sólo cinco operaciones. La Caja no hace ya operaciones de este carácter.

Préstamos hipotecarios.—Desde la vigencia de la Ley de 1889 se han hecho siete préstamos hipotecarios, por 243.000 francos. En 31 de Diciembre de 1908, quedan cinco en curso, por 173.849,61 francos.

Sociedades constructoras.—En 31 de Diciembre de 1908, el número total de Sociedades registradas por la Caja general se elevaba á 174, de las cuales, 164 eran Sociedades anónimas (capital, 23.794.750 francos) y 10 Cooperativas.

En la misma fecha, la Caja había prestado 67.861.706 francos

á 130 Sociedades de crédito (65.061.126,46 francos á 121 Sociedades anónimas y 2.800.580 á 9 Sociedades cooperativas) y 3.103.821,82 francos á 37 Sociedades anónimas inmobiliarias.

Cuenta corriente.—El saldo de las abiertas en la Caja á las Sociedades constructoras ó de crédito se elevaba, en igual fecha, á francos 6.217.595,98.

Otros datos.—El número de operaciones realizadas por las Sociedades desde su fundación ha sido:

1 Sociedad hizo más de 3.000 operaciones.
6 Sociedades hicieron de 1.000 á 2.000 idem.
20 Idem id. de 500 á 1.000 idem.
36 Idem id. de 200 á 500 idem.
21 Idem id. de 100 á 200 idem.
88 Idem id. menos de 100.

El de casas construídas de nueva planta ó adquiridas por la mediación de las Sociedades, 42.239; el de desahucios efectuados, 318, y el de inquilinos ó adquirentes morosos, 1.923, teniendo en cuenta, sin embargo, acerca de éstos, que por tolerancia de las Sociedades consienten estos retrasos en el pago hasta final de año. En los primeros meses del siguiente, la situación se regulariza en la mayor parte de los casos.

Se ha establecido que podrá exigirse inmediatamente, y en su totalidad, las sumas prestadas cuando en el inmueble gravado hipotecariamente se establezca una tienda de bebidas, ó cualquier depósito, almacén, etc., que directa ó indirectamente tenga relación con el mismo comercio.

La inspección de las Sociedades y de las casas ha comprobado la excelente marcha administrativa de las primeras y las perfectas condiciones de higiene, salubridad, capacidad, etc., de las viviendas.

En el *Boletín* trimestral de la *Société Française des Habitations à Bon Marché* (núm. 4.° de 1909), pueden verse mayores detalles sobre el asunto que estudiamos, con referencia á los últimos datos oficiales.

FRANCIA

El problema de las habitaciones trató de resolverse, antes que en París, en Mulhouse hacia 1835. M. André Kœchlin, Alcalde de Mulhouse, hizo construir casas pequeñas provistas de jardín para alquilarlas á sus obreros; y en 1851, por iniciativa de M. Jean Dollfus, se

fundó la *Sociedad de casas obreras de Mulhouse,* con un capital de 350.000 francos. Su objeto era edificar casas para una sola familia y alquilarlas con promesa de venta al precio de coste, sin que el interés abonado á los accionistas excediese de 4 por 100. Para convertirse en propietario de una casa, cuyo coste fuera de 3.000 francos, comprendido el terreno, era preciso depositar una cantidad de 300 francos para gastos de escritura y abonar mensualmente 25 francos, ó sea 300 anuales durante catorce años. Desde su fundación, la Sociedad de casas obreras de Mulhouse ha construído unas 1.200 casas y gastado cerca de 3 millones con el capital inicial de 350.000 francos (1).

El ejemplo de Mulhouse fué imitado por capitalistas residentes en El Havre, Lyon, Marsella, París, etc., que fundaron, con éxito, Sociedades consagradas á la edificación de casas baratas.

En el Havre, la *Sociedad de casas obreras* construyó en veinte años 120 casas de un piso, separadas unas de otras, dotadas de jardín y patio, compuestas de cuatro habitaciones. El coste de cada una fué de 3.200 francos y se vendieron por anualidades, sirviéndose á los accionistas un interés de 4 por 100.

En Lyon se adoptó un sistema diferente, por ser excesivamente caro el terreno. La *Sociedad de habitaciones económicas,* cuyo capital fué primero de 200.000 francos y después de 500.000, merced al auxilio de la Caja de Ahorros, edificó casas de cuatro pisos con tres ó cuatro cuartos por piso. Cada cuarto consta de dos ó tres habitaciones, cocina y retrete. El alquiler de estas habitaciones equivale á 5 francos por metro cuadrado. El éxito fué tan grande, que la Sociedad elevó á 2 millones su capital y construyó nuevas casas.

En París, entre los primeros ensayos en materia de habitaciones obreras, figura la iniciativa de M. Jules Siegfried, que trató de imitar, con un capital relativamente pequeño, la obra realizada en Mulhouse. La Memoria elevada por M. Cheysson en 1903 al Consejo Superior alude á 39 Sociedades análogas á las de Mulhouse, domiciliadas en distintos departamentos. Entre estas Sociedades pueden citarse la *Sociedad filantrópica,* de París, que ha construído varias casas grandes para familias obreras; la *Sociedad de habitaciones obreras,* de Passy Auteuil, que ha edificado más de 50 casas de tres ó cuatro pie-

---

(1) Pueden consultarse los datos más recientes de esta Sociedad en el *Boletín de la Sociedad Francesa de Habitaciones baratas,* núm. 3.º de 1907, pág. 367.

zas con jardín; la *Sociedad de habitaciones económicas*, de Saint-Denis, etcétera. Estas Sociedades de carácter marcadamente filantrópico son poco numerosas, lo que se explica por la escasa retribución que percibe el capital. Entre ellas merece especial mención la *Sociedad de crédito para habitaciones baratas*, de que luego se hablará.

En este grupo de construcciones filantrópicas deben incluirse también las efectuadas por algunos patronos para alojar á sus obreros. M. Menier, en Noisel; M. Lederlin, en Thaon; M. Fannien, en Lilliers, etc., han construído casas obreras. El sistema empleado por ellos suele ser mixto, es decir, que los obreros no pagan el alquiler real, ni tampoco habitan gratuitamente la casa; el patrono obtiene un interés por el capital empleado, pero no pasa nunca del 2 ó del 3 por 100. Así sucede en el Creusot, en Lille, en Tours, en Angoulême y en otros puntos. También se emplea el sistema de anticipos á los obreros con objeto de que éstos construyan sus casas. Esto se observa principalmente en Anzin, en Thaon, en Blanzy, etc.

La Compañía minera de Blanzy comenzó comprando extensiones de terrenos próximos á las minas. Trazó las calles, dividió lo restante en lotes de 20 á 52 áreas y los cedió á los mineros á precio de coste, haciéndoles un anticipo de 1.000 francos para los gastos de edificación, comprometiéndose los trabajadores á devolver el préstamo en diez plazos anuales. Después, la Compañía elevó el anticipo á 2.500 francos y amplió á quince años el plazo de devolución, obligando al obrero á asegurarse la vida en una cantidad igual á la prestada.

En la actualidad, los obreros y empleados de Blanzy han formado una Sociedad, *La Prudence*, encargada de los anticipos. El obrero que desea edificar una casa tiene que dirigirse á esta Sociedad, la cual concede el préstamo después de haber hecho una información preliminar. La Compañía abona á esta Sociedad, á título de estímulo, 45 francos anuales durante quince años por cada casa que se construye bajo sus auspicios. La Compañía minera de Anzin construye también casas para sus obreros. Cuando éstos desean adquirirlas, pueden hacerlo en las condiciones siguientes: al firmar el contrato, 180 francos, y 8 francos por quincena hasta el pago completo de la casa. De este modo, el obrero no paga ni alquiler ni intereses. Si el obrero no se contenta con la casa tal como la construye la Compañía y desea mayores comodidades, la Compañía le hace un préstamo, cuya devolución se verifica á plazos, sin interés. En 1900, los préstamos hechos se elevaban á 1.497.000 francos. Finalmente, si el obrero no quiere adquirir la casa, la Compañía la alquila á razón de 69 francos al año, es decir, no percibe sino el 1,50 por 100 de interés. El conjunto de

estos tres sistemas ocasiona á la Compañía de Anzin una pérdida anual de 300.000 francos á lo menos.

No han sido únicamente los industriales quienes se han ocupado en la edificación de casas, sino también algunas Sociedades cooperativas de consumo, como la *Sociedad civil de consumo* del XVIII distrito, que edificó sus almacenes; la Sociedad de seguros *Le Monde*, dueña de casas baratas, cuya venta ofrecía en condiciones ventajosas sobre la base de un seguro sobre la vida; la *Asociación fraternal de obreros y empleados de ferrocarriles franceses*, que ha construído 167 casas, y algunas otras Sociedades.

Ofrece gran interés el sistema empleado por las Cooperativas, cuyo objeto exclusivo es la compra de terrenos y la construcción de casas para sus asociados. Este género de Sociedades es de formación reciente. La más antigua parece ser la *Union Foncière*, de Reims, fundada en 1870, la cual edifica en terrenos comprados por ella y también en los de sus socios, y adquiere, para transformarlas, casas situadas en el interior de la población. Se cita también la *Sociedad anónima cooperativa* de habitaciones obreras de Epinal, fundada en 1889 con un capital de 40.000 francos, y la *Pierre du Foyer*, fundada en Marsella bajo los auspicios de M. Rostand. Esta última es una verdadera Sociedad de ahorro y construcción. Su funcionamiento es como sigue: la Sociedad tiene un capital inicial de 50.000 francos, dividido en 1.000 acciones de 50 francos. El accionista paga una cuota de entrada y una cantidad de 5 francos por acción. Cuando desea adquirir una casa, suscribe un número de acciones cuyo importe sea igual al precio del edificio y lo alquila con promesa de venta. En concepto de alquiler paga una cantidad igual al 4 por 100 del precio de adquisión, más un 2 por 100 del mismo precio como anticipo por las cargas que pesan sobre el inmueble. Las economías realizadas, así como los anticipos del precio de venta y los intereses de las cantidades entregadas, se ponen á cuenta del inquilino comprador, y cuando las acciones por él suscritas tienen un valor igual á la cantidad que figura en esa cuenta, la Sociedad las anula y cede á su portador la finca, sin otro requisito que el pago de 0,15 francos por 100 como derecho de transmisión.

Estas tres Sociedades, *L'Union Foncière*, de Reims; la *Sociedad anónima*, de Epinal, y la *Pierre du Foyer*, existían ya en 1894. En 1895 se formaron 3 nuevas Sociedades; en 1896, 5; en 1897 eran ya 13, más de la tercera parte de las Sociedades de construcción, y desde 1899 no ha cesado su aumento.

Un gran inconveniente de las cooperativas es lo reducido de sus

capitales iniciales y la necesidad en que se hallan de recurrir al préstamo. De las Sociedades cooperativas existentes en Francia, la mayoría cuenta con capitales inferiores á 200.000 francos, y algunas iniciaron sus operaciones con menos de 10.000 francos.

Al tratar de estas Sociedades es preciso mencionar la acción utilísima de la *Société française des habitations à bon marché,* fundada en 1889, y que, sin intervenir en ningún género de operaciones, ha prestado grandes servicios mediante la publicación de modelos, de estatutos y de contabilidad para uso de las Sociedades constructoras de casas.

«Las indicaciones técnicas, dice M. Cheyson, son esenciales para las Sociedades cooperativas, que, sin ellas, correrían el riesgo de extraviarse desde el primer momento.»

«En efecto, dice por su parte M. Gosier, la redacción de los estatutos es muy difícil, porque una imprudencia, una oscuridad ó una omisión pueden ser causa más tarde de serios tropiezos.»

Los modelos de estatutos propuestos por la Sociedad de habitaciones baratas están destinados á Sociedades cooperativas anónimas.

La denominación de estas Sociedades es: *Sociedad anónima cooperativa de construcción de casas baratas, con capital variable, constituída conforme á la Ley de 30 de Noviembre de 1894.* Entre las principales disposiciones contenidas en estos Estatutos pueden citarse el art. 13: «Las acciones serán nominales, aun después de su completa liberación»; el art. 18: «No podrán ser asociados-inquilinos sino las personas que no sean propietarios de ninguna casa»; el art. 19, referente al seguro temporal que responde del pago de las anualidades que aun estén pendientes de pago á la muerte del asegurado; el art. 22, que faculta á la Sociedad para retener al socio inquilino, en caso de dimisión ó de desahucio, una parte proporcional al precio de la finca, y el artículo 33, según el cual, cuando el socio inquilino ha liberado por entero sus acciones, éstas se anulan, atribuyéndosele en calidad de copropietario del activo social la propiedad de su casa y una parte proporcional de la reserva social.

Las Sociedades cooperativas de construcción de casas necesitan, además de los consejos técnicos, un apoyo financiero que les facilite su misión. Primero se pensó, dice M. Gosier, en que los patronos adelantasen las cantidades necesarias, como lo hizo la Compañía de Orleans en Périgueux y en Athis. También se trató de que los fondos los suministrasen obligacionistas ajenos por completo á la Sociedad cooperativa, como en la *Ruche,* de Roubaix. La Ley de 1894 facilitó la solución del problema consintiendo que las Oficinas de beneficencia,

los Hospitales y Hospicios y la Caja de Depósitos y consignaciones, empleasen, con autorización de los Prefectos, en la construcción de casas obreras una parte de su patrimonio no superior á la quinta parte. Esta facultad se hizo extensiva en 1895 á las Cajas de Ahorros. Por lo que á éstas se refiere, el capital por ellas empleado de este modo se elevaba en 1902 á 2.261.111 francos, repartidos de la manera siguiente:

Adquisiciones ó construcciones...........	1.463.234
Préstamos hipotecarios á Sociedades......	526.877
Obligaciones de Sociedades...............	271.000
	2.261.111

Aunque estos 2 millones de francos se hallan repartidos entre 23 Cajas de Ahorros, hay que tener presente que las de Lyon y Marsella figuran ellas solas por un total de 666.000 francos.

La Caja de Depósitos y consignaciones no usó de la facultad que le otorgaba la Ley de 1894 hasta 1897, por entender que este género de operaciones la obligaría á una vigilancia para la que no estaba preparada. Mostrábase, sin embargo, dispuesta á tomar obligaciones de Sociedades locales de construcción de habitaciones baratas, siempre que estuviesen garantizadas por una Sociedad intermediaria de toda confianza. Con este objeto se fundó en 1898, con un capital de 500.000 francos, la *Sociedad de Crédito de habitaciones baratas,* cuyo objeto es hacer préstamos con garantía hipotecaria ó sin ella á las Sociedades de construcciones baratas constituídas conforme á las Leyes de 1875 y 1896, recibiendo en representación de la cantidad prestada obligaciones negociables con garantía hipotecaria ó sin ella. Además, esta Sociedad negocia con la Caja de depósitos y consignaciones las obligaciones de las Sociedades constructoras. El importe de estos préstamos no podrá ser superior al décuplo del capital social. Le están prohibidas las demás operaciones. El interés de las acciones no podrá exceder del 3 por 100.

Para poder obtener un préstamo, las Sociedades deben estar constituídas legalmente y presentar sus estatutos. Las obligaciones negociables emitidas á la par á cambio del préstamo deberán estar á nombre de la *Sociedad de Crédito* y tener un valor de 100 á 500 francos. El interés de las obligaciones es de 3 por 100, libre de gastos é impuestos, que corren á cargo de las Sociedades constructoras y debe abonarse trimestralmente. La amortización de las obligaciones debe efectuarse en un plazo que se determina al hacer el préstamo,

pero nunca en más de veinticinco años. El reembolso anticipado de obligaciones puede verificarse en todo tiempo. Las cantidades prestadas se ponen á disposición de las Sociedades previa entrega del correspondiente número de obligaciones, y se entregan á medida que justifican las Sociedades los gastos hechos por ellas. Las Sociedades no pueden pedir prestado sobre hipotecas, sin la anuencia de la *Sociedad de Crédito,* hasta el completo reembolso de las obligaciones emitidas; en caso de incumplimiento de los compromisos contraídos, la *Sociedad de Crédito* se reserva el derecho á exigir el reembolso íntegro de la totalidad de obligaciones por cancelar; y, por último, las Sociedades deben comprometerse á conceder la preferencia á los empleados de ferrocarriles cuando edifiquen en localidades servidas por líneas férreas.

Tales son las disposiciones á que deben someterse las Sociedades constructoras de casas baratas para beneficiar de los préstamos hechos por la *Sociedad de Crédito.*

Desde 1898 hasta 1901, los préstamos se han elevado desde 700.000 francos á 1.400.000, y en 1902 representaban ya un capital de francos 1.836.000, que, unidos á los 2.261.000 francos prestados á Sociedades constructoras por las Cajas de Ahorros, arrojan un total de 4.098.000 francos (1).

Con referencia á los datos publicados en el *Bulletin de l'Office du Travail* de Junio de 1904, en 31 de Diciembre de 1902 había en Francia 65 Sociedades de casas baratas regularmente constituídas á los efectos de la Ley de 1894. En 1903 se constituyeron 16 más, estando otras 8 en vías de formación.

El número total de Sociedades, contando aquellas cuya situación legal aun no estaba definitivamente regularizada, era en 1903 de 109. Entre estas 109, 56 Sociedades eran cooperativas y 51 anónimas. Debe observarse que, aunque en el resumen indicado aparecen las Sociedades anónimas superiores en número á las cooperativas, el desenvolvimiento total en estos últimos años es favorable á las segundas. En efecto: si consideramos aquél en dos períodos, uno desde 1894 á 1899, y otro desde 1899 á 1903, resulta que durante el pri-

---

(1) V. Muller, *Les habitations ouvrières en tous les pays.* Muller y Cacheux, *Les habitations ouvrières en tous les pays.* Droulers, *La loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché*, París, 1898. Gozier, *De la coopération appliquée à l'habitation*, 1903. Ferrand, *L'habitation à bon marché,* 1906.

mer período se formaron 18 Sociedades cooperativas y 38 anónimas, y durante el segundo 32 de las primeras y 19 de las segundas.

Las 109 Sociedades se hallan distribuídas en 77 ciudades: París tiene 21; Marsella y Douai, 3; 2 Lyon, Calais, Rouen, Tours, Amiens, Argelia, Maisons-Alfort, Saint-Maur-des-Fosses, etc.

Á fin de facilitar la constitución de las Sociedades de que se habla, el Consejo Superior recomendó como estatutos modelos los preparados por la Sociedad francesa de habitaciones baratas; su adopción podía servir de mucho para llegar á la unificación de las mismas y para hacer más rápida su institución, añadiendo que su eficacia resultaría singularmente aumentada si la Administración los hiciera suyos.

Una Comisión especial, presidida por M. Paulet, Director de la Previsión y del Seguro sociales, elaboró, de acuerdo con el Comité permanente del Consejo, los Estatutos oficiales solicitados, inspirándose en los de la Sociedad francesa y teniendo en cuenta las experiencias realizadas; dichos Estatutos se enviaron con una Circular de 23 de Julio de 1903 á los Prefectos.

Prescindiendo de las Sociedades disueltas antes de 31 de Diciembre de 1902, quedaban 54 de las obligadas á presentar sus balances. He aquí una indicación, en cifras generales, de la situación económica de estas Sociedades en 1903; van por separado las Cooperativas y las anónimas:

	SOCIEDADES	
	Anónimas. — *Francos.*	Cooperativas. — *Francos.*
Capital social	5.082.400	1.936.320
Empréstitos	3.584.673	2.027.649
Terrenos y construcciones	8.510.595	2.797.982
Amortizaciones pagadas por los adquirentes.	573.475	256.612
Reserva legal	51.832	3.589
Reservas varias	193.885	22.902
Gastos que hay que amortizar	48.656	47.066
Dividendos	2 á 4 %	2 á 4 %

Comparando la situación de 1903 con la de 1902, se notan las siguientes diferencias: las Sociedades anónimas aumentaron en 1903 su capital social en 335.400 francos; los préstamos, en 399.464; las amortizaciones pagadas por los adquirentes, en 89.716; total, 824.520 francos; las Sociedades cooperativas aumentaron el capital social en 974.770; los préstamos, en 894.437; las amortizaciones, en 14.435;

total, 1.883.645. El valor de los terrenos y construcciones ha tenido un aumento de 2.434.917 en las anónimas, y 1.221.683 en las Cooperativas.

No quiere la Sección dar por terminada esta breve reseña de los resultados que ha dado en Francia esta acción social en materia de habitaciones baratas sin aludir á la *Fundación Rothschild para la mejora de las condiciones de la existencia material de los obreros*, debida á la generosidad de los Sres. Alfonso, Gustavo y Edmundo de Rothschild, que destinaron en 1904 un capital de 10 millones de francos á la edificación ó adquisición de casas baratas para los trabajadores residentes en París. Las rentas de ese capital podrán invertirse en la construcción de nuevas habitaciones baratas ó en cualquiera otra institución ú objeto en armonía con los fines de la fundación.

Reconocida como de utilidad pública en 27 de Julio de 1904, el Comité de dirección, compuesto de los fundadores, de sus hijos y de cuatro miembros más pertenecientes al Consejo Superior de Habitaciones obreras, adquirió terrenos en los barrios más populosos de París, entre ellos un solar de 5.000 metros cuadrados de superficie, situado en el *faubourg* Saint-Antoine. Antes de iniciar los trabajos, el Comité creyó necesario abrir un concurso para el proyecto de construcciones, poniendo como condiciones esenciales la de que el conjunto de edificios no pudiese recordar nunca el aspecto de la *Cité* ó manzana de casas obreras, del cuartel ó del hospicio; la de evitar los corredores comunes, procurando que cada alojamiento tuviera acceso directo á tramos completamente claros, y la de variar los tipos de casas, no solamente en su aspecto exterior, sino en su distribución interior.

«Los concursantes no deberán perder de vista, decíase en el pliego de condiciones, que el concurso tiene por objeto el empleo del capital social de la fundación, cuyas rentas han de emplearse en nuevas edificaciones. El problema que se trata de resolver no es, pues, únicamente el de procurar un máximum de bienestar á los futuros inquilinos, sino el de asegurar un rendimiento á las cantidades cuyo empleo constituye el objeto del concurso.»

El Comité ofreció premios por valor de 50.000 francos á los proyectos que reuniesen mejores condiciones; pero después elevó esa cantidad á 80.000 francos en vista de la importancia de los trabajos presentados.

El proyecto que obtuvo en definitiva el premio de 10.000 francos estaba caracterizado por la circunstancia de dejar entre los edificios tres amplias plazoletas en comunicación con las calles, de suerte que

todas las ventanas se hallaban en contacto con el ambiente constantemente renovado. El autor del proyecto, M. Rey, solucionaba satisfactoriamente todas las cuestiones, hasta el extremo de haber estudiado la acción de los vientos reinantes en el solar con objeto de que todas las habitaciones estuviesen perfectamente ventiladas. Á su juicio, los grupos de casas no pueden ventilarse convenientemente si no se suprimen los patios interiores y se les reemplaza con amplios *squares* en comunicación con las calles. Lo mismo ocurre con las escaleras, que en el proyecto se hallan en constante comunicación con el *square* y con la calle. La altura de los techos es de 3 metros en todos los pisos; las habitaciones, sin excepción, reciben luz y aire de ventanas casi tan altas como las habitaciones. En una palabra, el proyecto de monsieur Rey reunía tan inmejorables condiciones, que el Jurado no vaciló en concederle el primer premio.

***

Según los informes del Consejo superior de habitaciones baratas, relativos á la aplicación de la legislación referente á éstas, y presentados por el Sr. R. Viviani, Ministro del Trabajo y de Previsión Social, al Presidente de la República, en 10 de Junio de 1909 *(Bulletin de l'Office du Travail.* París, Enero 1910), desde Mayo de 1908 se han presentado al Ministerio del Trabajo 48 solicitudes de aprobación de Estatutos de Sociedades de habitaciones baratas, á fin de acogerse á los beneficios de la Ley; pero descontando las Sociedades que se han disuelto y las que no han dado curso á sus instancias, resultaba en 5 de Mayo de 1909 un total de 238 Sociedades aprobadas, con un aumento de 22.

De estas 238, son cooperativas 149; anónimas, 88, y civiles, 1.

En Noviembre de 1908 publicó la Administración una nueva edición de los Estatutos-tipo, que se había hecho necesaria para amoldarlos á la Ley de 10 de Abril de 1908, que modifica en algunos puntos la del 12 de Abril de 1906, especialmente en lo que concierne á la adquisición, venta ó arrendamiento de campos y jardines que no excedan de una hectárea (1).

De las 238 Sociedades aprobadas, 109 (ó sea un 46 por 100) tienen Estatutos completamente ajustados al tipo oficial, y 37 (ó sea un 16 por 100), muy semejantes. Esto representa, en conjunto, una proporción de dos tercios, que se eleva á tres cuartos con las aprobaciones del ejercicio de 1908-1909.

---

(1) Pueden consultarse más adelante.

Balance de las Sociedades.—Han presentado sus balances 144 Sociedades (87 cooperativas y 57 anónimas). En el año anterior sólo cumplieron 117 con esta formalidad. Estos balances atestiguan una situación económica normal y satisfactoria. Los dividendos distribuídos son moderados: el promedio, para las 50 anónimas, es exactamente un 2 por 100: si se restan las 17 Sociedades que no han dado dividendo alguno, resulta para las 40 restantes el 2,9 por 100. Estas cifras señalan un rendimiento en el capital empleado, y á la vez alejan toda idea de especulación.

Los gastos, que, según los balances de las 144 Sociedades sometidas al régimen de las Leyes de 1894 y de 1906, que los han presentado, se elevan, á fines de 1907, á 27 millones de francos. Pero esta suma no corresponde por completo á la realidad, pues no comprende los gastos hechos por las Sociedades que liquidaron después de cumplido su cometido, ni los de las casas de las Sociedades existentes que, completamente liberadas, han pasado á poder de los inquilinos adquirentes. La *Sociedad de habitaciones obreras de Passy-Auteuil* figura en el balance por 211.850 francos, valor de 25 inmuebles, que aun son propiedad de la Sociedad, mientras que el número total de las construcciones de ésta abarca 67 casas, con un coste de 562.318 francos.

Habitaciones construídas fuera del régimen de las Leyes de 1894 y 1906.—Las siguientes indicaciones se refieren más bien á las fundaciones reconocidas como de utilidad pública después del último informe.

El total de las construcciones del *Grupo de casas obreras* alcanzaba, á fin del año 1907, á 5.233.066 francos, y el capital á 6.412.201 francos.

La *Sociedad de casas higiénicas para empleados*, fundada por M. A. Weill, y presidida por M. Strauss, tiene un haber de 1.500.000 francos, y activa los trabajos de construcción de su primer inmueble.

La fundación Rothschild, con un capital de 10 millones, ha terminado y alquilado desde 1908 dos inmuebles: uno, en Popincourt, y otro, en Belleville.

Un tercer grupo más importante que los dos mencionados se inaugurará en breve cerca del Faubourg Saint-Antoine. Comprende 36 talleres con fuerza motriz, en comunicación con las habitaciones; 321 alojamientos, 39 de éstos compuestos de una ó dos piezas para viudas ó mujeres célibes, que vivan del producto de su trabajo manual. Todas las habitaciones tendrán luz eléctrica, siendo libres los inquilinos de utilizarla, mediante un aparato automático. Á disposición de éstos habrá un Dispensario médico, baños y duchas, lavadero modelo, y

una organización encargada de guardar los niños, y enseñanza doméstica para las madres é hijas.

En cuanto á los precios, varían entre un mínimum de 160 francos y un máximum de 540 francos (por cinco piezas), dependiendo del piso y la orientación. La forma de pago por semanas, quincenas, ó por meses, queda á elección del inquilino, con una prima indirecta por el pago semanal.

Exenciones fiscales.—Se elevan, en 1908, á 233.363,50. En virtud del art. 11 de la Ley de 1906, 48 Sociedades han sido dispensadas de los derechos del Timbre, calculándose aproximadamente el importe de esta desgravación en 30 ó 35.000 francos. El total de desgravación en 1908 supone un 38 por 100 más que en 1907.

Aumento de los recursos de las Sociedades de habitaciones baratas.—Las Cajas de Ahorros empiezan á seguir francamente el camino que iniciaron las Cajas de Marsella y Lyon, y que han abierto ampliamente las Leyes de 1894 y 1906, tomando parte con 7.179.580,73 francos en las operaciones concernientes á las habitaciones baratas. Á esta suma hay que añadir la de 7.640.066,40 francos para baños, duchas y jardines obreros. Las cifras correspondientes á 1907 eran de 6.111.430,41 francos; en 1906, 5.028.851 francos, y en 1905, 4.191.732,36 francos.

El número de Cajas que ha tomado parte en estas operaciones ha subido de 53 á 80.

La Caja de depósitos y consignaciones ha hecho, en 1908, 46 préstamos á 42 Sociedades, por un total de 2.613.900 francos, del que corresponden 687.600 á las anónimas, y 1.926.000 francos á las cooperativas.

De estas 42 Sociedades, 20, que recibieron préstamos por valor de 1.354.800 francos, se obligaron en el contrato de préstamo á hacer suscribir á sus asociados seguros temporales en la Caja Nacional. Los seguros hechos por este concepto se elevan á 919.615 francos por 200 asociados.

La información hecha por la Administración de la asistencia é higiene públicas, á petición del Ministro del Trabajo, para inquirir los resultados de la aplicación del art. 6.º de la Ley de 12 de Abril de 1906 por las Oficinas de Beneficencia, Hospicios y Hospitales, ha dado resultados negativos, excepto en los departamentos del Norte, costas del Norte y Sena.

En el Norte, los Hospicios y Oficinas de Beneficencia de Turcoing, Dunkerke y Commines, han emprendido la construcción de cuatro casas, por un valor total de 34.000 francos. En las costas del Norte, la Oficina de Beneficencia de Tréguier ha adquirido, por la cantidad

de 9.012,50 francos, tres lotes de terreno para construir por valor de 13.000 francos. En París, *la Administración general de la asistencia pública* ha hecho un préstamo de 135.000 francos, al 3,06 por 100, amortizable en cincuenta años, á la *Sociedad anónima de viviendas higiénicas económicas*, á más de emprender, por propia cuenta, la construcción de seis casas.

Los Municipios y los departamentos han hecho un uso muy limitado de la autorización del art. 6.° de la Ley de 1906 para intervenir en favor de las habitaciones baratas.

En los Alpes Marítimos, el Municipio de Grasse y el departamento garantizan durante siete años, á contar de 1.° de Julio de 1909, un interés de 3 por 100 sobre un capital de 300.000 francos, tomado á préstamo por la *Sociedad de Grasse*. El de Niza ha cedido á la Sociedad de habitaciones baratas un terreno valorado en 50.000 francos, por ella adquirido, admitiendo como pago acciones de la Sociedad. En Paso de Calais, las ciudades de Arras y Saint-Omer han cedido terrenos comunales á precios reducidos

En Morbihan, el Consejo municipal de Lorient ha votado un crédito de 10.000 francos para la adquisición de acciones de la Sociedad *La habitación popular*, y el Municipio de Aigues-la-Bataille (Sena inferior) ha adquirido acciones de otra Sociedad por valor de 2.000 francos.

En Lyon, el Municipio auxilia, haciendo los trabajos necesarios de saneamiento por 10.000 francos, á una Sociedad cooperativa que se propone construir 24 casas, con jardín, en un terreno de 9.000 metros.

Nancy ha garantizado por diez años un dividendo de 3 por 100, hasta un capital de 600.000 francos, á la *Sociedad de habitaciones baratas*, y la ha cedido terrenos por la mitad de su valor.

París ha cedido en 1908, á varias Sociedades, 9 solares, valorados en 611.025,50 francos, por 383.113,52 francos. Además ha cedido, bajo la forma de censo enfitéutico, por setenta y cinco años, mediante un canon de 20 francos anuales, un terreno valorado en 100.000 francos, á la Sociedad de habitaciones higiénicas.

Ley sobre la pequeña propiedad. — Esta Ley, de 10 de Abril de 1908 (1), comienza á entrar en su período de aplicación. Dos Sociedades de crédito inmobiliario han sido fundadas en 1908: una, en Pas-de-Calais, en Arras, con un capital de 236.800 francos, y otra, la Sociedad Havrense, con 260.000.

---

(1) En el *Apéndice* correspondiente puede verse el texto de esta ley.

Comités de Patronato de habitaciones baratas.—De los 113 Comités de Patronato instituídos para la aplicación de la Ley de 12 de Abril de 1906, sólo la mitad han celebrado regularmente sus juntas.

Muchos Comités no han podido seguir funcionando por falta de fondos. Sólo 50 han obtenido de los Consejos generales créditos, que varían entre 50 y 200 francos.

En lo que se refiere á la expedición de certificados de salubridad, han inspeccionado los Comités 1.671 inmuebles, reconociendo que se hallan en condiciones 1.561. Las condiciones de salubridad no pueden determinarse *à priori,* debiendo atenerse los Comités á las prescripciones de los Reglamentos dados en virtud de la Ley de 15 de Febrero de 1902, pudiendo añadir las que estimen necesarias, si consideran aquéllos insuficientes. Los Comités han evitado el dictar Reglamentos generales sobre este punto.

INGLATERRA

La necesidad de sanear las poblaciones, derribando casas y hasta barrios enteros, y la de proporcionar conveniente albergue á las personas desalojadas por las reformas urbanas, dió lugar en Inglaterra á una participación muy activa de los Municipios y de los Consejos de Condado en el problema de las habitaciones baratas.

La industria privada inglesa se ha ocupado mucho en la construcción de casas para obreros. La más poderosa de las Sociedades inglesas que han construído casas es la *Industrial Dwllings Company,* que edificó 45 grupos de casas, divididas en 5.419 alojamientos con 18.209 habitaciones. Esta Sociedad ha abonado siempre un interés de 5 por 100 á sus accionistas. Su capital es de 12 millones de pesetas, constituído mediante un préstamo de 11 millones que le hizo el Estado.

Debe citarse además la *Artisans' Labourers' and General Dwellings Co.,* fundada en 1867 con un capital de 250.000 libras esterlinas: tuvo por objeto inmediato la adquisición de ciertas propiedades situadas en los barrios de Londres y la construcción en ellos de habitaciones obreras independientes. En 1885 emprendió la construcción de grandes *Blocks Buildings* en diferentes centros de la capital, habiendo ampliado sus operaciones en tal forma que poseía recientemente en 1904 cerca de 8.000 casas de un valor de más de cerca de 63 millones de pesetas. Sus casas *cottages* son de cinco tipos diferentes, á un alquiler de 5 chelines 9 peniques á 12 chelines 6 peniques á la semana; hay además algunas construcciones especiales que se arriendan á precios más elevados: los departamentos de los *Blocks Buildings* constan ge–

neralmente de 1, 2 ó 3 habitaciones; algunos tienen hasta 5, habiéndose tenido en cuenta todas las comodidades posibles y las exigencias generales de la higiene. Se advierte en la reseña de donde se toman estos datos que sobre todo los grandes grupos de edificaciones de esta Compañía están colocados cerca de las estaciones de los ferrocarriles y de líneas de tranvías y ómnibus, á fin de que los inquilinos tengan las mayores facilidades para ir á sus trabajos. Hasta trece grandes grupos se citan: entre ellos el *Shaftesburg Park,* que ocupa una extensión de 42 acres y consta de unas 1.133 casas independientes, 33 casas dobles, 30 tiendas y 22 locales diversos; el *Quen's Park,* de más extensión que el anterior, con 2.071 casas independientes, 208 dobles, 116 tiendas y un salón de reuniones; el *Noel Park,* una verdadera población con 1.076 casas independientes, 175 dobles y 85 locales diversos; el *Leigham Court, Streatham Hill,* con 1.600 casas independientes y dobles y otras 800 edificaciones de diversos géneros, etc., etc. (1).

También debe recordarse la *Asociación Metropolitana para el mejoramiento de la habitación obrera,* de Londres, con un capital inicial de 2.500.000 pesetas, que se elevaba hace poco á unos 4 millones, y poseía 14 grandes edificios con 1.257 alojamientos para 6.000 personas, variando el alquiler de 4,30 á 10 pesetas semanales. Una Asociación muy importante también es la *Compañía de habitaciones perfeccionadas,* fundada por Sir Sidney Waterlow: en 1897 alojaba unas 25.000 personas en 5.000 habitaciones.

Otras Sociedades, aunque no tan importantes como las citadas, han contribuído á aumentar el número de casas baratas. Los industriales han hecho también bastante en este sentido. M. Cadbury construyó alojamientos para 4.500 obreros mediante una fundación de 5 millones de pesetas.

Al revisar la acción privada en Inglaterra no es posible prescindir de la fundación Peabody, un millonario que consagró unos 10 millones de pesetas á la construcción de casas destinadas á las clases pobres de Londres. Á la muerte de Peabody, ocurrida en 1869, había ya cuatro grupos de edificaciones capaces para 498 familias; en 1879, las habitaciones eran 2.355, donde encontraban albergue unas 10.000 personas; en 1889, la fundación contaba con 5.071 viviendas distintas, con una población de 21.413 personas; en 1900 se señalan 18 grupos de edificaciones, que comprenden 5.122 casas y 11.367 departamen-

(1) Noticia por Paul Laugier en el *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché,* tomo XIV, pág. 325.

tos, evaluados en 31.295.750 pesetas; el alquiler semanal de las casas de esta fundación es de 2,50 pesetas por habitación, lo que asegura un interés líquido de 2,5 por 100 al capital comprometido. Calcúlase que al celebrarse el centenario de la muerte de Peabody poseerá la fundación de Londres viviendas para 1.500.000 almas, distribuídas en 350.000 departamentos.

Por su parte, lord Guines destinó á ese mismo objeto la cantidad de 5 millones de pesetas. Esta última fundación poseía en 1900 seis grupos de casas, divididas en 2.250 alojamientos, con 4.568 habitaciones, cuyo alquiler es de 2,60 francos por semana. El *Guinnes Trust* tenía en 1903 un capital de más de 8 millones de pesetas, habiendo realizado en aquel ejercicio ingresos por valor de unas 350.000. Á fines del mismo año citado la población total de las casas del *trust* era de cerca de 10.000 personas, estando alquilados 2.574 departamentos independientes, que hacían un total de 5.339 habitaciones; además, la Compañía posee varios edificios de uso común, como sala de reunión con periódicos, revistas, libros, juegos, etc., etc.

En Dublin se han saneado los barrios insalubres merced á una donación de 6 millones de pesetas hecha por M. Weagh.

Las Sociedades filantrópicas inglesas comenzaron á ocuparse en la cuestión de los alojamientos obreros en 1841. Otro tanto hicieron las Sociedades científicas. Una de las más notables es la denominada *Mansion House Council,* cuyo objeto es:

1.° Despertar en los obreros el respeto de sí mismos y el amor á la decencia y al orden.

2.° Mejorar las condiciones sanitarias de sus casas.

Para lograr este fin, la Sociedad dividió á Londres en distritos y formó Comités locales, compuestos de señoras y caballeros, encargados de buscar los focos antihigiénicos y denunciarlos al Comité central, que se ocupa en hacerlos desaparecer, ya sea dirigiéndose á los propietarios, ya sea á las Autoridades, cuando éstos no hacen caso.

Miss Octavia Hill inauguró en Londres un procedimiento especial de saneamiento de casas, consistente en alquilar un edificio que está dividido en cuartos pequeños; sanearlo, efectuando las reparaciones necesarias, y arrendarlo finalmente á familias de las que se tienen buenos informes. Los resultados de este sistema han sido excelentes, y algunos propietarios confiaron á Miss Hill la administración de sus casas.

El procedimiento de Miss Octavia fué seguido por el Dr. Fowles en Edimburgo, comprando un grupo de casas en mal estado, restaurándolas y alquilándolas á sus obreros á precios muy módicos.

Pero la iniciativa privada inglesa en materia de casas obreras se

ha manifestado y sigue manifestándose principalmente en la formación y desarrollo de las *Building Societies* ó Sociedades de construcción, fundadas primeramente en Escocia y difundidas después por todo el Reino Unido. Estas Sociedades tienen por objeto:

1.º Adelantar fondos sobre hipoteca á particulares, ya sea para edificar casas á gusto de ellos, ya sea para mejorar fincas que ofrezcan garantías, mediante pagos periódicos anuales que comprendan el interés y el capital.

2.º Encargarse del ahorro de las clases populares, capitalizándolo á interés superior al ofrecido por las Cajas de Ahorro.

Estas Sociedades tienen alguna analogía con el *Crédit Foncier* de Francia; pero difieren de él en la rapidez con que efectúan las operaciones. Divídense en dos grandes grupos:

1.º *Land Societies*, que tienen por objeto la compra y reventa de terrenos.

2.º *Land and Building Societies*, que, además de esas operaciones, construyen y venden casas.

Los miembros de una *Building Society* se dividen en accionistas y deudores. Accionistas son los que poseen acciones adquiridas mediante un pago único ó mediante cuotas periódicas. Las acciones, una vez liberadas, producen un interés fijo y una participación en los beneficios. Las acciones no liberadas no dan derecho, en general, más que á la capitalización de los intereses de las cantidades abonadas. Una acción no liberada lo es en cuanto el dinero entregado, añadido á los intereses compuestos, alcanza el máximum de emisión.

Deudores son las personas que obtienen de la Sociedad un préstamo en dinero, después de haber dado todas las garantías necesarias de reembolso. Estas garantías consisten en una hipoteca sobre las habitaciones que hayan de mejorarse ó construirse. Los acreedores restituyen los fondos que se les conceden mediante pagos periódicos que comprenden el interés y la amortización de la cantidad prestada.

Las *Building Societies* están administradas por un Consejo de directores, un *manager*, encargado de cumplir las decisiones de ese Consejo, un Secretario y un Consejo de inspección. Cuando un miembro necesita dinero para alguno de los fines especificados en los estatutos, se dirige al *manager*, el cual dispone que un Notario y un Arquitecto examinen el valor de las garantías ofrecidas á la Sociedad. Si el informe es favorable, el préstamo se hace de conformidad con los modelos aprobados. El inconveniente de estas Sociedades suele ser la elevación del interés que exigen por lás cantidades adelantadas, lo cual no impide que acudan á ellas infinidad de personas. Una de

sus características es ofrecer una variedad extraordinaria de combinaciones, derivadas todas ellas de ideas fundamentales modificadas de diversos modos. Desde este punto de vista, pueden ser divididas en dos grandes grupos: *temporales* y *permanentes*. Las primeras tienen la duración necesaria para que cada miembro llegue á ser dueño de una casa ó propiedad, y funcionan de este modo: cada miembro de la Sociedad ingresa su cuota en la Caja común; cuando los fondos recaudados son suficientes para la adquisición de una casa, se presta esta suma al socio que lo solicita, y se continúa haciendo lo mismo con las demás sumas recaudadas, hasta que todos los socios se hayan hecho propietarios de una casa.

Las Sociedades *permanentes* son de organización más compleja. Cuando una persona necesita dinero para construir una casa ó para mejorar un inmueble suyo, se dirige á la Sociedad en la forma que más arriba se deja indicado. Por lo general, se prestan los tres cuartos del valor de una casa, porque es raro que un pequeño propietario haga malos negocios, y en todo caso, si ocurre una desgracia, la casa, por lo general, se vende por encima del precio del coste. Cuando se quiere construir y los títulos de propiedad resultan en condiciones aceptables, el dinero se entrega á medida que los trabajos progresan, dándose como garantía la hipoteca sobre la propiedad y las acciones que se posean.

Los préstamos en dinero pueden hacerse de tres maneras: 1.º, según el turno de inscripción; 2.º, á aquel que ofrece mayor beneficio; 3.º, en subasta.

Los beneficios de las *Buildings Societies* consisten: 1.º en la capitalización de los intereses; 2.º, en la diferencia entre el interés pagado al imponente y el recibido del deudor; 3.º, en el producto de las multas, cuotas de ingreso, primas, etc. Estas Sociedades tienen un carácter esencialmente mercantil. Había no hace mucho en Inglaterra y País de Gales 2.752 *Buildings Societies*, con 605.380 miembros y 582.365 libras esterlinas de capital. Hoy pasan de 3.000 (1).

* * *

G. Risler y M. Dufourmantelle dieron cuenta de sus recientes im-

(1) V. Muller y Cacheux, ob. cit. C. J. Stuart, *Report on the Housing Question in England*, 1901. London County Council, *The Housing Question in London*, 1901. W. Thompson, *The Housing Handbook*, 1903. Brabrook. *Building Societies*, 1906. Walter Lehwess, *Englische Arbeiterwonungen*, 1904. Conrad Bötzow, *Die Wohnungsfrage in England*.

presiones sobre la habitación popular en Inglaterra, en un interesante artículo, *L'habitation populaire en Angleterre*, que extractamos á continuación (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, núm. 2, de 1908, pág. 233).

Empiezan alabando el vigoroso y combinado desarrollo de las iniciativas sociales inglesas para resolver el problema de la habitación barata.

Muestras de la iniciativa privada son las Sociedades filantrópicas, que han conseguido edificar en Londres casas donde se alojan ya más de 125.000 personas; las de construcción, en su mayoría Cooperativas, que han empleado 250 millones de francos en edificar 47.000 casas baratas en las principales ciudades del Reino Unido (1); las 2.000 Sociedades especiales de crédito que han contribuído á la grandiosa obra facilitando capitales cuantiosos; la alteza de miras de esos patronos á quienes se deben ciudades modelos, cual Bournville y Port-Sunlight.

Si de la acción privada se pasa á la pública, destacan ante todo las medidas adoptadas por los Municipios ingleses contra el *Slum* (2).

---

(1) Según el *III Rapport* anual de la *Copartnership Tenants Limited* (Unión de Cooperativas para la construcción de casas baratas), á fines de 1909 se habían adherido ya á esta Federación 11 Sociedades que habían construído 3.457 casas sobre extensiones de terreno calculadas en 340 acres. Las casas y el terreno valen aproximadamente 13 millones y medio de francos.

La Unión se dedica, ante todo, á facilitar préstamos á las Sociedades adheridas. Los recursos han aumentado en 1909 en 1.516 participaciones sociales de 20 francos cada una y en el importe de un empréstito al 4 por 100 que realizó. Estos ingresos suman 1.260.000 francos, y el capital social se eleva á 2.552.000 francos.

El importe de las participaciones sociales y préstamos concedidos fué de 430.000, y el de hipotecas constituídas á favor de sus asociados, 2.227.500.

El superávit del presupuesto de 1909 fué de 27.000 francos.

(2) Se conocen con este nombre las habitaciones miserables, antihigiénicas, en que se aglomeran las clases humildes de las grandes poblaciones. «Pudimos penetrar en Birmingham—dicen los articulistas—, en varios *Slums*..... Recordamos, entre otros, uno, en el dintel de cuya puerta nos detuvimos, dudando si entrar en tal antro. Como piso, la tierra; las paredes dejando caer en jirones el papel sucio y viejo, trapos asquerosos, sobre las sillas y la cama; ante la chimenea, tres niños rubios, de

Estas miserables casas, cuando no pueden ser objeto de saneamiento, se derriban para reconstruir los edificios. Pero no se han limitado á esto, sino que han empezado á construir directamente casas colectivas ó *cottages* individuales.

De cuarenta años á esta parte se han construído en Inglaterra, por la acción municipal, 20.500 casas, compuestas de 57.000 habitaciones (1).

Únase á la acción municipal la legislativa, que desde 1836 se ha manifestado en gran número de disposiciones fomentadoras de los esfuerzos públicos y privados para resolver el problema de la habitación económica (2):

I. *La iniciativa privada.*—Son sus órganos las Sociedades particulares, las fundaciones filantrópicas y las obras patronales. Los autores á que se refiere la Sección en este lugar estudian en el artículo citado las dos primeras formas de la iniciativa privada:

a) *Sociedad de Rowton Houses* (hoteles para hombres).—Fundada en 1892 por lord Rowton, posee esta Sociedad actualmente un capital de 450.000 libras esterlinas, dividido en 45.000 acciones de 10 libras, que producen un 5 por 100 de interés anual. Ha edificado en Londres, desde 1892 á 1905 (barrios de Vauxhall, Kings Cross, Rewington Butts, Hammersmith, Whitechapel y Camden Town), seis hoteles para solteros. Estos seis *blocks* contienen 15.168 habitaciones. Los edificios, construídos con arreglo á los últimos adelantos higiéni-

---

cinco á siete años, desnudos los pies, anémicos, beben el té. Componen la familia, además de éstos, el padre; la madre, enferma, y dos hijos que ya trabajan.

Los ingresos de la casa se reducen á 18 chelines por semana. La vivienda, compuesta de dos habitaciones, sirve de albergue á siete personas, y cuesta á la semana tres chelines y medio. Más lejos penetramos en estrecho patio, al que convergen nada menos que cinco casas. El aire es irrespirable. Tres *water-closets* al servicio de las cinco casas, y con salida al patio, aumentan la pestilencia de aquel sitio.

Nos dicen que hay en Birmingham más de 6.000 patios como éste. La tuberculosis, la inmoralidad, el alcoholismo, han hecho estragos en la población que habita en estos miserables edificios.....»

(1) En Irlanda, los Poderes públicos han ayudado á la construcción de 20.634 *cottages* rurales municipales.

(2) Se ha publicado un resumen de la legislación inglesa en esta materia en el *Bulletin des Sociétés d'habitations ouvrières* (Belga) número de Junio de 1907. V. las disposiciones en vigor en el Apéndice correspondiente de la presente obra.

cos y técnico-arquitectónicos, rodeados de jardines y de aspecto artístico, están ocupados por hombres: obreros sin trabajo, ancianos y algunos mendigos.

En alguno de estos *blocks*, como el de Hammersmith, se encuentran otros huéspedes (abogados y militares retirados de su profesión, literatos fracasados, etc.).

Para la admisión no se exige documento alguno de identidad. Aquélla se efectúa rapidísimamente, entregando al recién llegado un billete con el número de su habitación á cambio del precio.

En los hoteles hay cuartos de baño, salas de desinfección, de biblioteca, lectura y juegos de sociedad; en algunas pequeñas tiendas (zapaterías, peluquería, etc.), y restaurants, donde se sirven los alimentos condimentados ó no, á voluntad de los huéspedes.

Camden Town tiene 1.103 habitaciones de 2,20 metros por 1,50 y 2,80 de altura.

Componen el mobiliario de cada habitación una cama plegable, con su equipo completo, una silla, una percha y otros objetos menudos. El aseo se hace en habitaciones especiales para todos los huéspedes. En las habitaciones sólo puede estarse de noche. Su precio es de 6 peniques al día.

Puede un hombre vivir en los Rowton Houses por 3,6 chelines, más 7 por la comida, es decir, 10 chelines y 6 peniques á la semana.

b) Fundaciones Guinness (casas colectivas).—Son casas *para familias*. Existen de este género 4.000 habitaciones, que dan albergue á más de 6.000 personas. El alquiler puede calcularse á razón de 15 francos el metro cuadrado, y producen un interés de 4 1/2 á 5 por 100 anual. En el *block Guinness*, de *Fulham Palace Road*, hay viviendas de una, dos, tres y aun de cuatro habitaciones. El alquiler semanal oscila entre 2,6 y 6,6 chelines.

Los autores del artículo critican la pequeñez de los cuartos, algunos defectos de higiene y otras faltas de menor importancia.

c) Noel Park Estate (cottages).—Esta Sociedad es una de las más importantes entre las que prefieren el *cottage* al *block* ó casa para distintas familias, que son en Inglaterra la mayoría, según pudo comprobarse en el Congreso de Londres.

Los terrenos de la Sociedad están situados á corta distancia de Londres, y unidos á éste por dos líneas de tranvías y tres de ferrocarril. Comprende el dominio unos 1.500 *cottages* cómodos y de buen gusto, con comedor, cocina y lavadero, cuarto de servicio, dos ó tres alcobas, *water-closet* y desván. Las casas están rodeadas de jardines. El alquiler oscila entre 585 y 845 francos al año. En el centro de la

agrupación de casas hay una iglesia, salas de reunión, escuelas y un centenar de tiendas. Más de 100.000 almas se albergan en la fundación de esta Sociedad.

II. *La iniciativa municipal: a) Londres.—Bruce House* es un hotel para solteros, construído y explotado por la Municipalidad de Londres, situado cerca de Covent-Garden y con 700 habitaciones muy semejantes á las de los Rowton Houses.

Catorce casas colectivas ha construído además el Municipio por medio de un empréstito, amortizable en sesenta años, al interés de 3 3/4.

En Battersea existen 317 *cottages* municipales para obreros. Cada edificio tiene dos casas gemelas, de dos pisos cada una, y entrada independiente para cada piso. En estos *cottages* se albergan unas 1.400 personas, y han costado 2.470.000 francos. El alquiler semanal oscila entre 7,6 y 11,6 chelines.

La obra se inauguró en 1905, y hasta ahora los balances anuales se han saldado con déficit.

b) Sheffield (cottages).—Unas 40 casas, construídas sobre una colina cercana á Sheffield, constituyen la fundación municipal.

Las casas tienen: en el piso bajo, una sala y una cocina con lavadero (los *water-closets* dan al patio); en el entresuelo, dos alcobas y un cuarto de baño con agua caliente.

Las habitaciones suelen tener de 16 á 20 metros cuadrados y una altura de 2,70 metros (1).

Las casas están rodeadas de terrenos destinados á parque y jardín. El alquiler oscila entre 8,10, 8,80 y 9,15 francos por semana, según el tamaño de las casas, que ocupan generalmente obreros que ganan de 30 á 50 francos semanales.

Hasta ahora, el Municipio ha saldado con déficit el balance de esta explotación, que reporta grandes beneficios á los obreros.

En Sheffield también se han construído, por iniciativa de personalidades de elevada posición (bajo el patronato del Municipio y de la *National Housing Reform Council),* unos 50 *cottages*, según los modelos presentados á concurso público. La Empresa cuenta con un pequeño fondo de garantía, unos 20.000 francos, y el Municipio se

---

(1) La pequeña capacidad de las habitaciones populares inglesas se la explican los autores del artículo por la costumbre de vivir siempre con las sobreventanas ó montantes abiertos. En invierno se neutraliza el aire frío con las chimeneas, que en Sheffield todos pueden usar, gracias á la baratura del carbón.

ha limitado á proporcionarle terreno y urbanizar las vías ocupadas. Estos gastos deberán serle abonados por los dueños de las casas, así como el precio del terreno.

Las casas formarán en su día un nuevo *Suburb garden*, complementario del municipal.

En la actualidad, los *cottages*, que forman grupos de dos, tres ó cuatro casas gemelas, se dividen en tres categorías, según su importancia, y su precio oscila entre 4.375 y 5.625 francos, excluído el terreno. Á pesar de su elevado precio, los *cottages* tienen muchos pretendientes.

c) Liverpool (casas colectivas).—Salvando las dificultades inherentes á todo puerto de mar (intermitencias en el trabajo de los obreros, fluctuaciones del salario, dificultad de encontrar terrenos bien situados y en ventajosas condiciones, etc.), el Municipio de Liverpool empezó por derribar gran cantidad de miserables casas, y construyó después otras con todas las condiciones higiénicas y técnicas apetecibles. Las de Dryden y Adiington Street tienen tres habitaciones y una cocina. Las de Uppermann Street tienen sobre el tejado una amplia terraza, y, como las de Hornby Street, son de tres pisos. Varían los precios de alquiler entre 3 francos por habitación, 4,40 por dos habitaciones y 5,60 y 6,60 por tres ó cuatro.

El Municipio viene abonando el déficit con que hasta ahora se han liquidado los balances anuales de este servicio, del que se benefician generalmente las clases más modestas de la sociedad.

III. *La iniciativa patronal: a) Port-Sunlight.*—Las admirables casas para obreros que el patrono M. John Lever ha construído en Port-Sunlight son parte de la obra social debida á su iniciativa y á sus esfuerzos: restaurants, bibliotecas, salas y jardines de juego, almacenes cooperativos, jardines obreros, Cajas de ahorro, de préstamos, de socorros mutuos, escuelas, Sociedades musicales, de natación, de ciclismo, de cricket, de foot-ball, de billar, de fotografía, Sociedades artísticas y literarias, etc., débense á su labor y abnegación durante los veintidós últimos años.

Partiendo de que todo servicio ha de ser retribuído para fomentar el esfuerzo personal, la idea general de las fundaciones Lever puede concretarse de esta manera: asegurar á los trabajadores una vida más sana y feliz que la ordinaria, por la mejora de la habitación; contribuir á la mejora de la raza por el establecimiento de una ciudad-jardín. El tipo de construcción que eligió fué el *cottage;* pero para asegurar en todo lo posible la vida independiente y la holgura, en cada hectárea sólo ha permitido construir, como máximo, 12 *cottages*.

Rodeando las casas sólo hay frondosos jardines, pues para evitar el polvo, los caminos se reducen al ancho indispensable, alquitranándose ó adoquinándose, por de contado, en toda su extensión.

Las repercusiones del sistema adoptado sobre las condiciones fisiológicas de las habitantes han sido importantísimos. La talla media y el peso de los niños de once á catorce años son muy superiores á las de Liverpool. La mortalidad ha disminuído notablemente, y en cuanto á la natalidad, que en el Reino Unido es, por término medio, de 26 por 1.000, en Port-Sunlight se eleva de 35,86 á 52,71 por 1.000.

b) *Bournville.*

Se diferencia esta iniciativa de la anterior en su concepción financiera. El capital de 5 millones y medio de francos, que la casa Cadbury (fabricantes de chocolate) ha dedicado en la construcción de *Bournville-village* produce una renta de 4 por 100 anual, que los fundadores dedican á extender el dominio. En Port-Sunlight, los 8.750.000 francos que llevan costados las casas obreras han sido generosamente cedidos por M. Lever.

Por lo demás, Bournville cuenta también con gran número de instituciones de mejoramiento social, y ha dado tan excelentes resultados morales y materiales como Port-Sunglight.

IV. *La ciudad nueva Letchworth.*—Responde á la teoría de la *ciudad-jardín del mañana (Garden city of the morrow)*, descrita en su famoso libro por Ebenezer Howard, y ha sido construída en poco más de dos años, á 40 millas de Londres. Ocupa una extensión de 3.818 acres, rodeada de bosques: 1.300 acres se destinan á la construcción de una ciudad para 32.000 habitantes, y el resto á campos y jardines explotables. El terreno se ha pagado á 40 libras el acre por una Sociedad por acciones, la *First Garden City Limited*, con capital nominal de 300.000 libras esterlinas, de las que en 1907 había ya suscritas 153.839. Á las acciones se les asigna un interés anual de 5 por 100. La Sociedad ha emitido además empréstitos al 4 por 100 por una suma global de 126.600 libras esterlinas.

La Sociedad no construye. Se limita á adquirir terrenos, reservándose su propiedad (cediendo el útil por 99 años, y á veces por 999), la policía de calles, caminos, etc., el alumbrado, el agua y otros servicios.

La vía del camino de hierro separa las dos barriadas proyectadas: la industrial y la de las casas.

Los constructores se obligan á respetar el plan general de la ciudad y á no construir más de 12 *cottages* por acre. Patronos, Sociedades cooperativas, Sociedades, financieras y particulares han aceptado

las condiciones expuestas, y ya se han construído más de 800 casas de precios que oscilan entre 3.250 y 5.000 francos. En tres años, la población se ha elevado desde 400 habitantes á 4.000.

Se han establecido varias fábricas, casas de banca, cuatro iglesias, escuelas, Sociedades y clubs diversos, etc.

Conclusiones.—Los autores del artículo hacen resaltar el enorme interés social de Inglaterra por la mejora de la habitación y el convencimiento que van creando en todas las clases los resultados beneficiosos de tanta iniciativa, y que se traduce, en primer término, en un evidente éxodo de las ciudades al campo.

La educación sanitaria del pueblo dista aún mucho de ser completa. Los interiores de las casas dejan que desear desde este punto de vista.

La intervención municipal en la obra de las habitaciones populares es una de las características de Inglaterra, sobre todo teniendo en cuenta que, lejos de impedir el libre desenvolvimiento de la iniciativa particular, la ayuda y fomenta.

Por último: hacen notar que si el problema de la casa popular barata está en vías de resolverse en lo que afecta al obrero bien pagado, en cambio está por dar sus primeros frutos en cuanto á los obreros de peor ó mísera condición, de los llamados en Inglaterra *unskilled labourer*.

ITALIA

El problema de la habitación popular higiénica y barata hace tiempo que se plantea en Italia con verdadero apremio. En Roma, Milán, Génova y Venecia, por no citar todas las grandes poblaciones italianas, la congestión de las ciudades ha venido á agravar la situación creada por la insuficiencia, carestía y falta de higiene de las habitaciones populares.

En tales condiciones no es de extrañar que los Municipios hayan sido casi siempre los primeros en buscar solución á la grave crisis de las viviendas, mientras de un modo general el Estado no dictara Leyes que encauzaran las varias iniciativas sociales.

Ejemplo de ello son (aparte las citas que se harán más adelante) los trabajos del Municipio de Venecia, ante quien el problema se planteaba de esta manera: 518 habitantes por hectárea como término medio (en algunos barrios se elevaba el número á 900) y paralización absoluta de toda iniciativa particular para construir casas populares. En estas condiciones, el Municipio veneciano, en 19 de Mayo de 1891,

empezó instituyendo una prima anual de 0,20 francos por metro cúbico de edificación en terrenos libres, y de 0,15 por la misma medida en terrenos antes ocupados, á condición en ambos casos de que: 1.º Las nuevas casas se construirían y pondrían en condiciones de habitabilidad antes de 31 de Diciembre de 1894; 2.º Que no habrían de ser mayores que la adoptada como tipo máximo por el Municipio, ni de diferente estilo arquitectónico. Más tarde, el Municipio, no sólo elevó las sumas citadas, sino que además concedió nuevas subvenciones á los propietarios de casas que efectuaran en ellas obras de saneamiento.

Por todos conceptos, desde 1893 á 1905, invirtió el Municipio de Venecia 99.409,84 liras.

El resultado, al parecer, no fué tan completo como se deseaba; mas estimuló á la Caja de Ahorros á coadyuvar á tan loable empresa. La Caja empezó por ofrecer premios á los mejores trabajos sobre los medios más prácticos de resolver el problema, pero como nadie acudiera al concurso, desistió la Caja de él y puso á disposición del Municipio, durante treinta y cinco años, el 80 por 100 de sus beneficios libres destinados á obras de beneficencia y utilidad pública, para que el Municipio destinara esas sumas á la construcción de casas obreras. El Municipio, por su parte, se comprometió á abrir un empréstito de 500.000 liras con destino al mismo objeto, y á invertir el producto de los alquileres y rentas de las casas que se construyeran en edificar otras nuevas.

Con arreglo á este convenio, que finaliza en 1927, la Caja de Ahorros de Venecia lleva entregadas al Municipio las sumas siguientes:

	Liras.
1893	45.043,33
1894	31.650,24
1895	30.319,68
1896	25.902,12
1897	30.321,59
1898	40.995,36
1899	46.948,16
1900	53.114,96
1901	42.027,73
1902	52.929,05
1903	54.685
1904	54.797,57
TOTAL	508.734,79 (1)

(1) En esta suma se comprenden las cantidades pagadas por interés y amortización del empréstito municipal, que suman 172.140 liras. La suma invertida en las construcciones es, por lo tanto, 336.593 liras.

El Municipio, además de las 500.000 liras antes citadas, entregó otras tantas, recaudadas por un nuevo empréstito en 1903, á la Comisión municipal.

Gracias á la combinación de estos esfuerzos se edificaron 30 grupos de casas en diferentes barrios, por un costo de 1.090.887 liras. De esta manera, en 1907 encontraron albergue 1.706 personas en 309 viviendas y 904 diversos locales, económicos y sanos. Además se han adquirido terrenos que quizá actualmente estén ocupados por otros proyectados grupos de casas, para 2.000 personas más.

Los alquileres de las casas se han fijado atendiendo exclusivamente al fin social que inspiró su edificación, sin otra mira que la baratura. Calcúlase que el inquilinato de las 396 primeras viviendas habitables puede estimarse en 91.842 liras anuales, es decir, 232 por cada vivienda.

Hay, por de pronto:

18 pisos de	10 liras al mes.
13 — de	12 — —
29 — de	13 — —
47 — de	14 — —
19 — de	15 — —
23 — de	16 — —
26 — de	17 — —
11 — de	18 — —
27 — de	20 — —
47 — de	21 — —
18 — de	22 — —
34 — de	23 — —
17 — de	24 — —
15 — de	25 — —

El alquiler más caro es de 60 liras al mes. Entre los inquilinos se cuentan:

Obreros industriales	22
— del Real Arsenal	13
— ferroviarios del Estado	10
Empleados	16
Asalariados	15
Jubilados	6
Suboficiales de la Marina Real	6
Guardias	6
TOTAL	94

En Roma, á pesar de los esfuerzos combinados de todas las iniciativas sociales, queda mucho por hacer, según informa T. Rossi-Doria

en un artículo titulado «Necessità di abitazioni temporanee in Roma» (*Nuova Antologia*, 1.° Octubre 1908).

Clasifica el articulista las casas de Roma en cuatro categorías: 1.ª *Casas ricas:* suficientes y saneadas; 2.ª *Casas modestas:* escasas; el piso de cuatro ó cinco habitaciones, tipo para familia burguesa, apenas se encuentra desalquilado, en razón á la demanda que hay de ellos; 3.ª *Casas pobres populares ú obreras:* más escasas que las anteriores y de peores condiciones, y 4.ª *Casas míseras ó misérrimas:* abundantísimas y de aterradora insalubridad.

Afirma Mauro Amoruso (1) que, siguiendo el sistema alsaciano (influencia de Mulhouse), se formaron en Italia Sociedades constructoras de casas obreras cómodas é higiénicas, mediante un módico interés á las acciones de dichas Sociedades.

Prefirióse el tipo de la casa para una, dos, ó á lo sumo ocho familias, sin que por eso dejaran algunas Sociedades de construir casas colectivas ó de varias viviendas, distribuídas en diferentes pisos (2).

Rápidamente se constituyeron Sociedades constructoras en Arezzo, Atri, Badia, Bolonia, Brescia, Cagli, Cesena, Caiazzo, Castellamare, Adriatico, Catania, Este, Parli, Foggia, Florencia, Genova, Imola, Lugo, Milano, Medicina, Nápoles, Osimo, Pavia, Palermo, Piovene, Pesaro, Pontevaltellina, Roma, Reggio Emilia, Ravena, Savisagno, Schio, Sesto, Fiorentino, Sacconago, Lezano, Terano, Turin y Vicenza.

Antes de la Ley de 31 de Mayo de 1903, las Sociedades cooperativas apenas existían; mas desde entonces, la cooperación y el seguro han servido de molde para la mayoría de las establecidas. En un principio, las formas corrientes fueron las de la Sociedad mercantil y el Patronato.

La Sociedad constructora de Milán empezó construyendo 20 pequeñas casas, de 2 á 4 habitaciones. En 1883 adquirió en Porta Vittoria terrenos más extensos, por valor de 270.120 liras. El Banco popular le concedió un préstamo de 300.000 al interés del 3 $^1/_2$ por 100, y la Caja de Ahorros en 1884 suscribió acciones por valor de 80.000 liras; mas como los estatutos de la Sociedad prohibían poseer á una sola persona ó entidad más de 100 acciones, la Caja donó

(1) *Case e città operaie:* Estudio técnico-económico.—Torino (Roma), Casa Editrice Nazionale, 1903.

(2) Deben citarse entre ellas las construidas por la *Società Costruttrice di Milano*, fundada en 1879 con ayuda del Banco Obrero local, que le concedió al efecto un préstamo de 50.000 liras.

las adquiridas á la *Società Costruttrice*, á condición de que los dividendos fuesen devueltos á las Cajas en forma de premios á los inquilinos más meritorios ó necesitados de las casas. Con los auxilios mencionados, la Sociedad adquiró notable desarrollo, y ya en 1886 tenía cerca de 80 edificios destinados á habitaciones populares, y 101 en 1890 (1).

También ha construído casas independientes para una ó dos familias. Uno de estos grupos, sito en la calle del Conservatorio, de Milán, se compone de casas de siete ú ocho habitaciones con galerías, jardines y lavaderos comunes.

Dignas de mención, entre las primeras Sociedades italianas para la construcción de casas baratas, son también la Sociedad anónima cooperativa de casas obreras de Verona y la Sociedad cooperativa de casas obreras económicas de Lonigo. La primera, constituída en 1887 con un capital circulante de 53.785 liras y una reserva de 19.716 (en su mayoría procede de auxilios concedidos por el Municipio), construyó en los tres primeros años 12 casas de cuatro á seis habitaciones, que se alquilaban por 13 á 25 liras mensuales. La segunda, que data de 1885, se fundó por iniciativa del Banco popular y de la Sociedad obrera agrícola de Socorros mutuos.

La municipalización de las casas obreras en Milán es una de las iniciativas italianas más interesantes.

---

(1) El Comité ejecutivo de la Caja de Ahorros de Lombardía ha puesto, no hace mucho, á la disposición de la Comisión Central de Beneficencia de Milán, 6 millones de liras para la construcción y adquisición de casas económicas. El reparto de esa cantidad se ha hecho del siguiente modo:

Provincia de Milán	3.500.000	liras.
— Como	1.000.000	—
— Bérgamo	540.000	—
— Brescia	360.000	—
— Cremona	200.000	—
— Pavía	250.000	—
— Mantua	100.000	—
— Gondrio	50.000	—

Las Sociedades ó instituciones de estas provincias que aspiren á disfrutar de cantidades para la compra ó construcción de casas, deberán enviar sus solicitudes exponiendo la forma en que prefieren ser auxiliadas por la Caja de Ahorros, y una vez admitidas dichas solicitudes, recibirán el importe de los préstamos.

El Consejo municipal de Milán, formado con mayoría socialista, decidió en 1903, vista la urgencia de resolver el grave problema de la habitación económica, construir por cuenta del Municipio, á modo de ensayo, por la suma total de 4 millones de liras que había de emplearse gradualmente, oyendo, para lo referente á la edificación y administración, el parecer de una Junta de técnicos extraños al Municipio, presidida por el Síndico del mismo y bajo la dirección de un especialista remunerado.

De este modo, la acción municipal italiana, que se señala de algún tiempo atrás por sus auxilios á las Sociedades constructoras, do quiera éstas se han constituído, entra en un grado superior de colaboración social. Sea cual fuere la opinión que se tenga acerca de la municipalización de servicios en general y de los de esa clase en particular, forzoso será reconocer el apremio de la acción social italiana en esta materia y la importancia que ha concedido al problema.

Se ocupa Amoruso también de otras iniciativas sociales interesantes, y cita entre las entidades de más pujante vida á las siguientes: *Sociedad anónima cooperativa genovesa para la construcción de casas obreras*, fundada en 1868, y que en 1890 llevaba construídas 21 casas, la mayoría de seis pisos.

Sociedad constructora de Sesto Fiorentino, fundada en 1886. Sistema de casas familiares y agrupadas.

Cooperativa de Turín, constituída en 1888 por los mismos obreros, al amparo de los beneficios fiscales que el Código Mercantil y la Legislación de Beneficencia conceden á las Cooperativas, y con la ayuda del Municipio, que le cedió terrenos á precios muy reducidos.

El art. 34 de los Estatutos dice que la propiedad de las casas es exclusivamente de la Cooperativa, como tal entidad social, correspondiendo el uso perpetuamente al cooperador, su familia y herederos, siempre que sigan perteneciendo á la Cooperativa; de no ser así, la Sociedad devuelve al heredero el capital entregado por su causante, menos el 10 por 100 que se reserva aquélla.

El pago se efectúa de esta manera: una cuota social fija de 0,50 liras mensuales y una variable de 5 á 20 liras, también mensuales, por amortización del capital que representa la habitación, más 20 liras como cuota de admisión. Á lo que parece, la Cooperativa tropieza con no pocas dificultades y arrastra vida lánguida.

Muestra de la acción del Estado es la concesión de 100 millones de francos que hizo para la construcción de las 59 manzanas de casas económicas edificadas en Nápoles en el lugar que ocupaban las más

castigadas por el cólera de 1884, infectos tugurios que se hicieron desaparecer (1).

---

(1) Puede consultarse, sobre Nápoles, un reciente é interesante artículo publicado por el Senador Villari en la *Nuova Antologia* (número de 16 de Febrero de 1910) con el título: *La questione di Napoli e le case popolari*.

CAPÍTULO II

La intervención de los Poderes públicos.

PRINCIPIOS GENERALES

Pasa la Sección á considerar el problema de las habitaciones baratas, casas de obreros, desde el punto de vista de la intervención de los Poderes públicos, que es el que más importa en este caso, ya que el encargo recibido es el de informar sobre unas Bases para una Ley de habitaciones obreras (baratas é higiénicas), y en una Ley ha de contenerse lo que toca hacer al Estado en aquella materia sobre la cual se quiera legislar.

No cree la Sección oportuno, más exacto, no estima que sea de su competencia, discutir la cuestión de la intervención de los Poderes públicos en principio. Implicaría esto una discusión doctrinal que quizá no estaría en su lugar en estos *Informes* ó *Memorias*, destinados, más que á debatir los problemas que entraña la reforma social y á formular soluciones teóricas, á resumir opiniones y á reunir datos que faciliten el estudio de aquéllos. Desde el momento en que la *Sección* recibe el encargo de preparar unas Bases para un proyecto de Ley de habitaciones obreras ó baratas, tiene que partir del supuesto de la admisión del sentido *intervencionista* del Estado, debiendo enderezar su esfuerzo á inquirir cómo se verifica tal intervención, de qué fundamentos se parte, qué manifestaciones tiene y cómo podría aplicarse la intervención en España, habida cuenta las reclamaciones de la opinión y las condiciones locales bajo que el problema se ha planteado.

La doctrina general á que responde la intervención de los Poderes públicos, y que es la base de la numerosa y diversa legislación social sobre casas obreras ó casas populares ó baratas, se ha formulado por el economista Schönberg en los siguientes términos:

«La acción del Estado, dice, mediante una reglamentación racional de derecho público, debe someterse á los siguientes principios:

1.º La Autoridad debe tener la facultad de prohibir, sin estar obli-

gada á conceder indemnizaciones, que los propietarios utilicen habitaciones que por su situación, por su construcción, etc., sean insalubres;

2.° Á los Municipios se les debe otorgar el derecho, y, en ciertos casos, imponer la obligación, de expropiar las casas malsanas en condiciones que los pongan á cubierto de las pretensiones excesivas de los expropiados;

3.° Debe sentarse como principio legal el de que las diversas partes de un edificio no puedan emplearse para fines distintos de aquellos para los cuales fueran aprobadas, conforme á los Reglamentos municipales, por la Autoridad administrativa;

4.° Para evitar el grave inconveniente de la aglomeración de personas, la Ley debe fijar un volumen mínimo de aire para cada una; prohibir que se admita en un local mayor número de personas del que consiente su *cubicación,* y castigar al arrendatario que contravenga á estas prohibiciones;

5.° En determinadas circunstancias se debe limitar la libertad de residencia, es decir, no permitir á una persona la residencia en un Municipio si no prueba que ha encontrado para ella y para su familia un alojamiento que responda á las prescripciones sanitarias;

6.° También se puede ver si en determinadas circunstancias se debe castigar «la usura de la habitación», es decir, el aprovecharse de la necesidad de ésta con el fin de obtener alquileres excesivos ó de imponer condiciones gravosas en el arrendamiento;

7.° Se ha de influir sobre las *tarifas* y los *recorridos* de las Empresas de transportes para hacer posible y más fácil la construcción de alojamientos en terrenos distantes, y, por lo tanto, más baratos, y

8.° Creación, para la aplicación de la legislación de habitaciones, de órganos especiales de inspección dependientes del Estado y no de los Municipios (1).

Schönberg considera difícil una reglamentación legal que desarrolle por entero los principios formulados. «Si se quiere poner remedio, dice, á las condiciones modernas y hacer cesar la miseria de las habitaciones de las clases trabajadoras—y esto, dada la gran importancia que la cuestión de las habitaciones tiene para el bienestar físico y moral de las clases obreras, debe estimarse como uno de los

---

(1) V. Schönberg, *Industria*: II. *La questione operaia.* h) *La legislazione sulle abitazione,* en la *Biblioteca dell' Economista.* Serie *terza,* XIII, páginas 375-379.

más importantes y urgentes problemas sociales—, *la intervención del Estado* es necesaria. El Estado no puede sustraerse al deber de tomar las disposiciones precisas para que las habitaciones que son un peligro manifiesto para la salud, para la vida doméstica y para la moralidad de los obreros, dejen de darse en arrendamiento y de ocuparse. Para esto no bastan los Reglamentos de policía edilicia y sanitaria; es preciso una legislación especial. La reforma no es posible sin un Reglamento de Derecho *público* para el uso de las habitaciones y sin modificar las disposiciones vigentes del Derecho civil sobre el contrato de inquilinato. Una legislación político-social racional sobre habitaciones es, aun en los Estados civilizados, un problema reservado al porvenir..... El ramo de legislación de que se trata es uno de los más difíciles de la legislación político-social, y además un campo en el cual ni aun la ciencia casi se ha manifestado. En toda intervención de la Ley en este respecto, y al aplicar las disposiciones de que se trata, no debe olvidarse que cualquier limitación de la libertad de las edificaciones y de los arrendamientos tiene necesariamente como consecuencia disminuir el número de las habitaciones, siendo además preciso que la población arrojada de las habitaciones malsanas encuentre donde albergarse. La legislación, pues, si quiere ser prácticamente aplicable, no deberá proceder sino con gran cuidado, y no deberá modificar el Derecho vigente sino poco á poco» (1), aunque sea siempre en el sentido que los postulados indicados más arriba entrañan.

Considerando el problema desde un punto de vista todavía más general, MM. Muller y Cacheux estiman que el Estado puede obrar en el asunto de las habitaciones obreras moral, pecuniaria y legislativamente. La acción moral del Estado puede aplicarse: 1.°, por medio de encuestas sobre el estado de las habitaciones de las clases trabajadoras; 2.°, mediante circulares dirigidas á las Autoridades constituídas, á fin de que exijan que estén en buen estado las habitaciones; 3.°, merced á la difusión entre las masas del conocimiento de las condiciones que constituyen una habitación aceptable y los peligros que se derivan de la aglomeración y del abandono en la aplicación de las reglas de la higiene. La acción pecuniaria se traduce en muy diversas formas, que entrañan el auxilio económico del Estado mediante subvenciones, préstamos, con ó sin interés, etc., etc. Y, por último, la acción legislativa (que abarca diversas manifestaciones de

---

(1) Schönberg, ob. cit., páginas 376-378.

la acción moral y de la intervención pecuniaria) se ofrece diversificada en dos clases de Leyes, á saber: 1.ª, las que tienen por objeto destruir las causas de la insalubridad que se advierte en las casas existentes, ó prevenirlas en las que se construyen; y 2.ª, las que se encaminan á favorecer el establecimiento de las casas con habitaciones modestas, disminuyendo su carga.

Esta triple acción del Estado es preciso completarla con la que corresponde á los Municipios en los tres respectos también moral, pecuniario y legislativo para formar idea de la intervención de los Poderes públicos en el problema de la habitación, según los postulados de Schönberg y los principios en que propenden á inspirarse las legislaciones modernas (1).

FUENTES PARA EL ESTUDIO DEL PROBLEMA

De conformidad con el criterio antes expresado, la Sección no insiste en el aspecto puramente doctrinal del asunto, y se limita á recoger dos clases de datos tan sólo, los suficientes para que pueda formarse una cabal idea: 1.º, de las tendencias que imperan en las gentes que se apasionan con más constancia, calor y devoción por el mejoramiento de la habitación barata; y 2.º, de las corrientes imperantes en el derecho social positivo moderno.

La fuente para obtener la primera clase de datos la ofrecen rica y abundante los *Congresos de habitaciones baratas*, sobre todo los de carácter *internacional*. Tienen estos Congresos la ventaja de reflejar el estado de la opinión universal en un momento dado, toda vez que á ellos concurren las representaciones de los diversos países en las personas de los especialistas, los cuales, además de reseñar lo que entre los suyos pasa, manifiestan con sus votos las tendencias que de hecho dominan.

La fuente para obtener la segunda clase de datos está en las leyes dictadas en los diferentes pueblos; los Estados contemporáneos, bajo la acción de muy complejos influjos, entre las cuales no son los más suaves la importancia creciente de la *higiene social* y la corriente *intervencionista*, van poco á poco elaborando un derecho de la habitación, derecho especial por su objeto, pero que tiene de común con el

(1) Cons. Muller y Cacheux, ob. cit., capítulos VI y VII.

derecho social moderno la modificación sustancial del derecho civil privado, en el sentido de reconocer y consagrar una porción de limitaciones al derecho de propiedad por motivos de carácter colectivo, por exigencias de índole social, que imponen al Estado funciones tutelares muy complejas. No se contienen estas leyes de ordinario en la esfera de la salubridad pública; no son sólo leyes de *defensa de la salud,* sino que son leyes de influjo positivo, de tendencia *social*, de fomento, de distribución equitativa de los goces humanos racionales.

Y hay, por otra parte, una estrecha é íntima relación entre las dos fuentes á que se hace referencia, cuando se las considera como factores de la reforma social de la habitación; nace tal relación del hecho notorio del influjo de los Congresos sobre la obra legislativa, y de la natural reacción de ésta sobre la labor de aquéllos, en cuanto la práctica de lo legislado suscita nuevos problemas antes no vistos.

«En todos los Congresos internacionales de habitaciones baratas, dice el Sr. Magrini, se ha planteado siempre la cuestión de la intervención de los Poderes públicos en la construcción de las habitaciones populares; no todos están de acuerdo acerca del límite de la intervención de los Poderes públicos (Estado y Municipio); pero todos, sin embargo, están convencidos de que, tanto el Estado como el Municipio, pueden hacer mucho en favor de esta importante cuestión» (1).

Como se verá, la intervención ha hecho rápidos progresos desde el Congreso de París. Casi ya no se discute.

También Amoruso (2) dice que «la preocupación nacida de las malas condiciones de las habitaciones para los obreros ha llegado al Estado y el Municipio merced á las encuestas personales, y á consecuencia de los varios Congresos» celebrados en los diferentes países.

Estudiaremos los siguientes:

1.º El de París de 1889.
2.º El de Amberes de 1894 y el de Burdeos de 1895.
3.º El de Bruselas de 1897.
4.º El de París de 1900.
5.º El de Düsseldorf de 1902.
6.º El de Lieja de 1905.
7.º El de Londres de 1907.
8.º El de Viena de 1910.

(1) Magrini, *Le abitazioni popolari (Case operaia)*, pág. 23.
(2) Ob. cit., páginas 20 y 21.

De ellos, los de Amberes y Burdeos se reunieron y desarrollaron como nacionales. Pasan hoy oficialmente, sin embargo, por internacionales (1). Existe una organización internacional para el caso, el Comité permanente de los Congresos internacionales de las habitaciones baratas, que reside en Bruselas, y del cual es Presidente M. Lepreux, y Secretario, M. O. Velghe.

---

(1) V. la Circular-convocatoria del VIII Congreso internacional de habitaciones baratas celebrado en Lieja en Agosto de 1905.

CAPITULO III

Los Congresos de casas baratas.

I

EL CONGRESO DE PARÍS DE 1889

Inicia este Congreso no sólo el gran impulso que la cuestión de las habitaciones obreras recibió en estas reuniones internacionales, sino la mayor intensidad y permanencia del esfuerzo consagrado al planteamiento del problema y á la producción, fomento y propaganda de las debidas soluciones, que han sabido imprimirla las Sociedades nacionales de casas baratas, nacidas de este movimiento y extendidas á poco por los principales países. Estas Sociedades son independientes en algunas partes, y constituye este objetivo su fin único; en otras trabajan al mismo tiempo en la solución de los demás problemas sociales.

M. J. Siegfried, en efecto, que había contemplado en una de las secciones de Economía social de la Exposición que á la sazón se celebraba, los avances de movimiento semejante, no quiso que se dispersaran las noticias, los planos, la experiencia, los alientos que se recibían de todas partes. Era menester algo como una *Sociedad nacional para la creación y el desenvolvimiento de las habitaciones baratas*, quizá mejor una Asociación internacional, ó las dos cosas. La primera, fruto de este deseo sugestivo hecho firme en los votos del Congreso, comenzó á funcionar desde luego en Francia; de sus trabajos, de su entusiasmo, de su ininterrumpido celo, da cuenta desde entonces su revista.

Este Congreso debía discutir además estos cuatro temas fundamentales:

a) Las habitaciones baratas desde el punto de vista económico y financiero;

b) Las habitaciones baratas y la legislación;

c) Las habitaciones baratas en el respecto de la construcción y de la salubridad;

d) Las habitaciones baratas ante la moral.

Los Sres. A. Raffalovich, A. Roulliet, E. Muller, Dr. du Mesnil y G. Picot han sido los ponentes (1). Lo referente á la intervención de los Poderes públicos, unas veces directamente, otras de soslayo, se trata en todos sus trabajos.

Mas el criterio de las ponencias, así como el predominante, casi sin la más leve protesta, en las sesiones del primer Congreso de París, fué absolutamente contrario á la acción directa del Estado, de las Provincias y de los Municipios. Puede decirse que fué la consagración de la escuela que pudiera llamarse francesa en la cuestión, de una escuela que, informada sin duda por el individualismo tradicional de hugonotes y revolucionarios, mantenía los mismos principios desde estos nuevos horizontes del espíritu. Harto sabido son los límites comunes de J. B. Say y de F. Le Play, á despecho de todas sus diferencias. Era la idea reinante en la Academia de Ciencias Morales y Políticas, donde se discutía la cuestión de las habitaciones obreras hacía ya entonces más de cuarenta años.

El pauperismo es la principal causa del mal, y el pauperismo es incurable, creían algunos.

Véase sino lo que dice M. Raffalovich en el *rapport* citado:

«El principio del Estado y de los Municipios está claramente indicado: su misión, ante todo, es una misión de higiene y de policía, es hacer la guerra á las habitaciones malsanas, pero subordinando esta acción á ciertas reservas indispensables. No se podrá en todo caso pedir al Estado que suministre ni habitación ni alimentos gratuitamente ó por un precio inferior á los corrientes, sin cometer una injusticia respecto de los que no participan de estos favores y bajo

---

(1) Cf. *Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier*, rapport de M. A. Raffalovich.

Des habitations à bon marché au point de vue de la législation, rapport de M. Antony Roulliet.

Des habitations à bon marché au point de la construction et de la salubrité, rapport de M. Emille Muller y del Dr. du Mesnil.

Des habitations à bon marché au point de vue moral, rapport de M. George Picot.

Todos ellos, en el *Compte-rendu* del Congreso celebrado en París los dias 26, 27 y 28 de Junio de 1889, titulado *Des habitations à bon marché*. París, Rougier, 1889.

pena de desmoralizar las clases indigentes. Estos alimentos y estas habitaciones baratas entrañan una pérdida para el Estado, que tiene que recurrir al impuesto para satisfacerla. Este aumento en los inpuestos recae sobre toda la nación; pesa con más fuerza sobre los pobres. Las subvenciones del Estado tienen además otro defecto: desalientan á la iniciativa privada, á la industria de los particulares. Si el Estado construye ó hace contruir casas cuyo alquiler es más módico que el que reclaman las circunstancias, dificulta la construcción privada y obtiene un resultado opuesto al que esperaba.»

Y M. Roulliet, que ocupándose en la legislación (1) estudia tanto la referente á las habitaciones por construir como á las construídas ya y á su conjunto, no se guarda de decir, comentando las muchas leyes que expone, que es contrario á que el Estado, aun en concepto de patrono, como en Prusia, edifique para sus obreros; que sólo pueden admitirse sus «garantías de interés cuando son limitadas y satisfacen necesidades locales»; que los Municipios pueden á lo sumo, y hasta donde la ley lo consienta, dar una cierta suma por cada casa construída ó ceder terrenos gratuitos, pero que quizá esto es ya traspasar los límites; que la legislación debe favorecer la asociación para estos objetivos, pero con un principio más bien negativo que efectivo, etc. Y, realmente, no hacer nada, sino con ciertas exenciones de impuestos, y eso con cierta mesura, quizá alguna modificación en la legislación sobre sucesiones, con buena cuenta y parsimonia, salvo en cuestiones de salubridad y policía de higiene, sin grandes extralimitaciones tampoco contra la propiedad privada.

MM. Muller y du Mesnil hablan de la presentación de planos al Consejo de higiene del Municipio antes de edificar la casa y de su permiso para habitarla después de construída, así como de la prohibición del subarrendamiento en interés de estas medidas de salubridad, cosa esta muy discutida en otros Congresos, y aun resuelta en contra con buen éxito en algunos sitios. En fin: M. Picot, tan cualificado en contra de la intervención del Estado, se limita á un estudio muy descriptivo, muy sentido y emocionante sobre los males de la habitación y de la vida miserable, no sólo física, sino moral, que acarrea á los obreros, sin pensar en otras iniciativas que en las privadas para remediarlos.

En armonía con estos trabajos preparatorios se discutieron y adop-

---

(1) V. también su libro *Des habitations à bon marché, Législation*, París, Guillaumin, 1889.

taron algunas resoluciones, se emitieron algunos *votos* que tienen relación con la intervención del Estado.

Véanse las adoptadas en este sentido á propósito del primer asunto, estudiado principalmente por M. Raffalovich:

«La intervención directa del Estado ó de la Autoridad local sobre el mercado, cuando venga á concurrir con la industria privada ó á tarifar los alquileres, debe ser desechada; no puede ser admitida más que cuando se trate de medios de comunicación, de policía sanitaria y de la buena repartición fiscal.

»Entre los recursos á que se puede apelar, conviene señalar las reservas de las Cajas de Ahorro.»

Resolución esta que tiene aquí particular importancia por el siguiente complemento, votado también á propuesta de M. Rostand:

«La intervención de las Cajas de Ahorro en el desenvolvimiento de las habitaciones baratas es legítima y útil, á condición de que sea circunspecta. Esta intervención puede realizarse bajo formas varias. El legislador puede y debe favorecer esta intervención, ya reconociendo una libertad parcial de empleo de los depósitos y patrimonios, ya reduciendo las cargas fiscales.»

El Congreso emitió también la opinión, ya que no la resolución, de que la «Ley autorice á las Cajas de Ahorros á poner, mediante garantías que se determinarán (obligaciones hipotecarias transmisibles, etcétera), una parte de los fondos de los depositantes á disposición de los constructores de las casas obreras, lo que tendría por objeto utilizar en la región que los ha producido los capitales del pequño ahorro».

En fin, otra resolución de la misma tendencia:

«Con objeto de conciliar la libertad del adquirente con los compromisos que contrae por la compra de una casa y de aligerar en caso de muerte las obligaciones que recaen á cargo de sus herederos, deben estudiarse muy especialmente diversas combinaciones (condiciones de rescisión del contrato con reembolso de las anualidades, seguros sobre la vida, préstamos hipotecarios, etc.).»

En el curso del debate sobre la cuestión segunda, llega á decir M. Picot que «la única cosa que le parecía en rigor admisible sería la compra de una porción de terreno por la Autoridad pública y su venta con cargo á la construcción de cierto número de habitaciones obreras» (1).

---

(1) Página 143.

La *resolución* del Congreso en este asunto se formula así:

«El legislador debe dictar reglas especiales á propósito para *suscitar* la construcción de casas obreras.»

El Congreso se pronunció en contra de esta proposición del ponente, tomada del proyecto de Ley de Bélgica de 27 de Marzo de 1888:

«Debe (el legislador) crear Comités locales de patronato que tiendan á multiplicar las casas baratas, á facilitar su venta, su alquiler ó saneamiento.»

Casi todos los oradores estimaron que eso debiera hacerse por los particulares y entre ellos, excitando la opinión, y que cualquier ingerencia del Estado perjudicaría la acción privada.

También fué rechazada otra proposición *intervencionista:*

El legislador, según el Congreso, «no debe intervenir para autorizar á las Oficinas de beneficencia y á las Sociedades de socorros mutuos á que contribuyan directamente ó indirectamente á la construcción de las habitaciones baratas».

Después se adoptó por 20 votos contra 18 (así quiso M. Raffalovich que constara) la proposición que sigue, á la cual M. Ch. Robert comenzó en cuanto terminó su lectura, á poner reservas. Desde el punto de vista del impuesto, ¿dónde comenzará la casa *barata?* — era su punto de vista:

«Las casas baratas deben gozar, sea de un modo permanente, sea durante el tiempo que sigue á su construcción, exenciones especiales de las cargas fiscales que pesen sobre la propiedad.»

Se aprobaron también las siguientes:

«La Autoridad local debe intervenir en el examen de la salubridad de la habitación.»

«La insalubridad de una casa ó de un grupo de casas puede dar lugar á la expropiación por causa de utilidad pública.»

No se aprobó, en cambio, que «la Ley deba conceder privilegios especiales á Sociedades fundadas con objeto de sanear las habitaciones obreras», por creer que sería una malversación del dinero emplearlo en vano en sanear ciertas habitaciones insalubres.

En seguida el Congreso *opinó* con cierta timidez, y generalizándolo, para que no pareciese una excepción en beneficio de las clases obreras, y sin pensar en hacer este voto objeto de ninguna resolución, que «conviene prescribir en las ciudades en nombre de la higiene la aducción de agua potable en todas las casas».

Se lee y se adopta como *resolución* la siguiente:

«El principio de la exención de los gastos de justicia, de Timbre, de registro, debe ser inscrito en la Ley en provecho de las habi-

taciones baratas, en el caso de que la casa de familia constituya el único activo inmobiliario de la sucesión.»

Y no sin que antes M. Picot, tan enemigo del estatismo, y regocijándose ante el sentimiento de legalidad que inspiraba á la Asamblea al rechazar la *intervención* en todas las cuestiones, se creyera en el deber de explicar esta proposición, á su juicio justa, para no sancionar de otra suerte un impuesto progresivo al revés; no se trataba de crear un privilegio, «sino de rectificar una desigualdad, teniendo en cuenta una situación absolutamente digna de interés.»

También se votó esta resolución:

«Deben estudiarse las modificaciones de que es susceptible la legislación desde el punto de vista de la expulsión del inquilino.»

En cambio rechazó, por oposición á todo lo que signifique desigualdad, protección ó modificación en las condiciones normales de la concurrencia, una proposición concerniente á que «deban establecerse en favor de la casa de familia algunos privilegios análogos al *Homestead-exemption* (Estados Unidos) ó al *Hofrolle* (Alemania, Austria).»

Pasóse después á la discusión del tema tercero, y se votaron casi sin discusión las siguientes resoluciones:

«Deben someterse á la aprobación de la Autoridad pública los planos de construcciones obreras antes de la ejecución en lo que respecta á la salubridad de la habitación.»

«Deben ser elaborados reglamentos locales para prevenir la construcción de habitaciones insalubres, teniendo en cuenta los recursos locales que ofrezcan los materiales de construcción y las necesidades de los habitantes.»

Después de las visitas hechas por los congregistas á algunas casas modelo, quísose por algunos, MM. Cheysson y Rostand entre ellos, á propuesta del primero y sobre las indicaciones de M. Legasse, de Bélgica, que se emitiera un voto en el sentido de modificar, para las pequeñas casas obreras, el régimen sucesorio del derecho civil. La casa, cuando va á la licitación, después de muerto el obrero, suele pasar á otras manos, que lo mismo pueden hacer de ella una tienda de vinos, que objeto de una empresa industrial infame. En ambos casos se enriquecerían sus dueños con una plus-valía, de la cual la acción filantrópica había puesto los cimientos; para evitarlo fué para lo que M. Cheysson (y M. Picot pensaba como él, salvo, quizá, en la oportunidad) redactó la siguiente proposición:

«El Congreso emite la opinión de que sea revisado el régimen de sucesión, de manera que facilite la conservación en manos de la familia obrera de la pequeña casa que valga menos de 5.000 francos.»

Era difícil esta proposición después de rechazada por el Congreso la de *Homestead-exemption*. Se acordó prescindir de ella por el momento y pasar al orden del día, ó sea á la cuestión de las habitaciones baratas en su aspecto moral, según la ponencia de M. Picot.

No se adoptó en esta cuestión ninguna resolución relacionada con el asunto presente.

En fin, terminó la Asamblea votando, á propuesta respectivamente de los Sres. Siegfried y Raffalovich, las resoluciones siguientes:

«El Congreso recomienda, como uno de los medios más indicados para llegar á la mejora de la habitación, la fundación de Sociedades nacionales que tengan por objeto alentar, por medio de conferencias, publicaciones, concursos de planos, noticias, etc., á los industriales, á los obreros mediante la cooperación ó á las Sociedades locales para que construyan casas sanas y económicas.»

«Se formará, en un plazo de seis meses, después de la clausura de la Exposición, una Asociación internacional, cuya residencia será París, y que tendrá por objeto el estudio de las cuestiones relativas á la mejora, saneamiento y construcción de casas baratas.»

«El *Bureau* del Congreso estará encargado, de acuerdo con los miembros del Comité de organización, y entendiéndose con los miembros del Comité de patronato, de elaborar el proyecto de los Estatutos de esta Asociación.»

II

Los Congresos de Amberes de 1894 y de Burdeos de 1895.

Estos dos Congresos se convocaron y desarrollaron como nacionales, es verdad que con asistencia en cada uno de ellos de representantes, algunos oficiales, de las demás naciones. Sirvan para comprobarlo, si no bastaran los documentos de convocatoria de los respectivos Estados, por ejemplo, los publicados respecto del primero en el *Moniteur Belge* de 15 de Marzo de 1894, los trabajos y *Compte-rendus* de sus sesiones. Realmente no hacen más que comentar y estudiar: uno, la Ley belga de 1889; otro, la francesa de 1894, con la idea de una aplicación eficaz y en vista de algunas posibles reformas.

AMBERES

El de Amberes, que se titula *Congrès national des habitations ouvrières et des institutions de Prévoyance,* comprendía en su programa

numerosas cuestiones. Entre ellas: Federación de patronatos, agrupación de Sociedades ó Congresos periódicos de los mismos; atribuciones de los Comités de patronato; expropiación por zonas; interpretación de la palabra *«obrero»* para los efectos de la Ley; impuestos, Reglamentos de construcción; conservación de los patrimonios obreros; seguro mixto; seguro obligatorio; intervención de la Administración y de los establecimientos públicos, etc. La mayor parte volverán á verse tratadas con idéntico sentido en los Congresos posteriores.

Acerca del asunto último, que por su generalidad y contenido es aquí el interesante, el Congreso acordó, después de discutir la ponencia, encomendada á los Sres. Lebon y Obozinski, las conclusiones siguientes: «1.ª Que se inserten en cada Reglamento municipal prescripciones de higiene y de salubridad de las habitaciones obreras, y que intervenga el Gobierno por vía de reglamentación general al efecto de prescribir á los Municipios los principios esenciales en esta materia.—2.ª Que se publique la estadística general y periódica de las habitaciones obreras por un organismo encargado á un tiempo de la difusión de los elementos propios para extender las nociones de higiene y el estudio de los medios de intervención de la iniciativa privada ó pública en las construcciones obreras, según las necesidades de cada región. — 3.ª Que los Poderes y los establecimientos públicos destinen una parte de sus capitales á la construcción de casas obreras, evitando, sin embargo, con particular empeño, dificultar el desenvolvimiento de la iniciativa privada; que se construyan habitaciones obreras, sobre todo por los establecimientos públicos de Beneficencia y hasta por los Municipios allí donde la necesidad se haga sentir.—4.ª Que las Administraciones ó Poderes públicos participen por lo menos en la constitución de los capitales destinados á este fin, y en especial, que el Gobierno favorezca la creación de Sociedades regionales.—5.ª Que la intervención pública tienda con preferencia á convertir al obrero en propietario, haciéndole beneficiarse al mismo tiempo del seguro mixto sobre la vida.»

Sobre la ponencia que motivó la expresión de estas opiniones se insistirá al tratar en el Congreso de Bruselas del asunto, pues los mismos *rapporteurs* vuelven á estos mismos puntos de vista, ampliándolos con nuevas razones. En el respecto que aquí importa, las demás cuestiones tienen menos interés.

La formación de una Federación de los Comités de patronato fué defendida por M. H. Denis, y en poco estuvo que no triunfase en la Asamblea. M. Mahaim fué quien lo evitó, combatiéndola con buen éxito, poniendo de manifiesto los peligros, según él, de una

Federación para el desenvolvimiento de la autonomía local de los Comités de patronato de las Sociedades de construcción.

En la cuestión de la conservación de los patrimonios pequeños dominó el sentido de los ponentes Sres. Soenens y Stinglhamber: «lo que concierne á la adquisición está todo hecho; en cuanto á la conservación, está todo por hacer». Quiere procurarse remedio en una dirección muy análoga á la que domina en la ley francesa de 1894. Pero se rechaza lo que, como el *Homestead* americano, ataca á la embargabilidad y á la libre cesión. Al peligro de las deudas pueden oponerse los beneficios del crédito (1).

BURDEOS

Puede juzgarse del carácter del Congreso de Burdeos por el siguiente programa de sus trabajos: Ventajas de la ley francesa de 30 de Noviembre de 1894 sobre las habitaciones baratas; informaciones sobre la habitación en Francia; el derecho de trasmisión de bienes; los seguros sobre la vida y la casa; la intervención de las Cajas de Ahorros; el nuevo régimen sucesorio de dicha ley; higiene y saneamiento exteriores é interiores, etc., etc.

No hay ninguna cuestión en que deba la Sección fijarse detenidamente en esclarecimiento del objeto que se ha propuesto. Tanto en las discusiones como en los estudios preparatorios presentados, se refleja netamente la opinión francesa.

Al tratar como caso especial de uno de los temas de la misión de las Compañías de ferrocarriles respecto de la habitación de sus obreros y empleados, M. Legasse cree que el Estado puede ser propietario, preguntando qué debe hacer, en opinión del Congreso, con los trabajadores de sus Empresas.

M. Picot condena, por los peligros á que según él daría lugar, la inmistión del Estado en estas cuestiones de la habitación de sus ciudadanos. M. Cheysson insiste en este mismo punto; pero cree que, como en lo dicho por M. Legasse se trata de saber la conducta que ha de seguir el Estado patrono, es menester hacer alguna aclaración. «¿Es justo, pregunta, que, á imitación de lo que va á hacer Alemania con su ley de Julio de 1895, el Estado aloje á sus empleados, y para

(1) V. *Bulletin de la Société Française des habitations à bon marché*, años de 1894 (páginas 318 y siguientes) y de 1896 (páginas 478 y siguientes).

precisar mejor, al personal de sus ferrocarriles?» La respuesta no parece dudosa. Se trata de lo que se podría llamar el *alojamiento profesional*, al cual el Estado está sometido, como todos los jefes patronos. Si instala sus talleres en despoblado, tiene que hacer casas para obreros.....; padece una necesidad de derecho común, y las casas, en este caso, forman parte del mecanismo industrial.»

Pero es completamente distinto el caso de la habitación de los agentes que por su servicio no están forzados á residir al lado de la maquinaria que manejen. Todos los motivos que han sido invocados contra la intervención directa de los patronos y de las Compañías se revuelven contra la del Estado, y quizá con fuerza más irresistible todavía. El Estado debe mirar muy alto en la esfera de la intervención y de la protección de los intereses generales; pero es imprudente para él entrometerse en estas cuestiones de familia, y de ganarse, á propósito de una chimenea que no funciona ó de una puerta que se cierra mal, rencores, amarguras, resentimientos que minan su autoridad, comprometen su prestigio y preparan revanchas electorales. Si la solución de la *Société tampon* no existiese, habría que inventarla para el Estado. El Estado debe guardarse de construir por sí mismo; debe suscitar la creación de Sociedades intermedias, ya anónimas, ya, mejor todavía, cuando pueda, Cooperativas que se encarguen de la acción directa y le ahorren esos perjuicios y responsabilidades.

El Congreso, después de una discusión cuyo sentido resume perfectamente el discurso de M. Cheysson extractado, aprueba por unanimidad la resolución siguiente, leída por M. Hausser:

«Piensa el Congreso, salvo para el caso en que la habitación forme parte del mecanismo industrial, que no debe aconsejarse á las Compañías, al Estado-patrono inclusive, que recurran á la intervención directa para alojar á sus agentes. Es, por supuesto, de grande interés para ellas y éste interponer ante sus inquilinos adquirentes una Sociedad intermedia, ya anónima, ya preferentemente cooperativa, si las circunstancias lo permiten.»

En lo concerniente á las Leyes acerca de la intervención de las Cajas de Ahorros en el movimiento de mejora de las habitaciones populares, M. Rostand presentó un nutrido trabajo, tomando la cuestión donde la dejara el Congreso de París de 1889. Las deducciones que ofrece el Congreso están sacadas, tanto del dominio de los hechos, de las Leyes, como de las enseñanzas ofrecidas por los países extranjeros. Cree que la doctrina no hace más que justificar los principios sentados en dicho Congreso, y que la práctica, á ella obedien-

te, debe completarse con nuevos votos adicionales. Resume, pues, su comunicación en las siguientes conclusiones:

«Vótese que el legislador, que tiene el deber de favorecerlas, complete las Leyes de 30 de Noviembre de 1894 y 20 de Julio de 1895: 1.º Organizando para las Cajas de Ahorros un régimen descentralizado de libre disposición, por lo menos facultativa y parcial reglamentada por la Ley.—2.º Subsidiariamente, agregando á las nuevas aplicaciones que el art. 1.º de la Ley de 20 de Julio de 1895 permite á la Caja de Depósitos y consignaciones, las que la Ley belga del 9 de Agosto de 1889 ha consentido á la Caja general de Ahorros de Bélgica, en favor de la mejora de las habitaciones obreras. —3.º Inscribiendo en el número de las colocaciones autorizadas para las reservas locales por el art. 1.º de la Ley de 20 de Julio de 1895, las acciones de las Sociedades de habitaciones baratas y los préstamos hipotecarios individuales amortizables á los obreros ó empleados que deseen construir por sí mismos sus hogares.—4.º Restableciendo en el artículo 10 de la Ley de 20 de Julio de 1895, en lo que concierne á la disponibilidad de la quinta parte de los beneficios anuales, la libre aplicación á obras de previsión y de beneficencia.—5.º Reduciendo las cargas fiscales (concernientes á la construcción ó adquisición directa, á las acciones y obligaciones de las Sociedades, á los préstamos á Sociedades ó particulares) que entorpezcan la participación de las Cajas de Ahorros en el movimiento de las habitaciones baratas.»

Los aplausos con que estas conclusiones fueron recibidas por el Congreso demostraron cuál era su modo de pensar sobre este punto.

También se habló de la cuestión del régimen de sucesión que la indicada Ley inaugura, á propósito de las casas baratas, con ocasión de un estudio muy documentado de M. Challamel. Su sentido era semejante á lo dicho en este punto por los Congresos anteriores. M. Arnaud quería, sin embargo, que no se deje á los inmuebles de ese género, tan desamparados ante los posibles embargos. Éstos suelen ser frecuentes é injustos, según acreditan las experiencias que cita. Parecía inclinado á la introducción en Francia de las instituciones exóticas que han solido evitarlos.

Pero el Congreso, que hizo todo género de homenajes á lo dicho por M. Arnaud, estimó que la cuestión era harto delicada y no para tratada de prisa entonces (1).

(1) *Congrès national des habitations à bon marché*, tenu à Bordeaux les 20, 21 et 22 octobre 1895. — Organisation et compte-rendu. — París, 1896.

III

El Congreso de Bruselas de 1897.

En casi todas las cuestiones tratadas en este Congreso se hace una referencia más ó menos directa á la intervención de los Poderes públicos. Tiene, pues, para el objeto presente una importancia excepcional. Por si no bastara el de Amberes para señalar una dirección muy determinante de la opinión belga, el de Bruselas insiste, consolidándola, en el mismo asunto. Como se verá, es muy distinta de la reflejada por los Congresos franceses.

Empieza el de Bruselas con un discurso de M. Beernaert, Ministro de Estado y Presidente del Congreso. Es un balance de las soluciones, de las prácticas concernientes al asunto de las habitaciones baratas en los diversos Estados.

Sigue la discusión de los diferentes temas convenidos. He aquí el programa: 1.° Intervención de los Poderes y de los establecimientos públicos: *a*) en la construcción de habitaciones baratas para alquilarlas ó venderlas directamente á los obreros, empleados ó personas que dispongan de ingresos modestos; *b*) exenciones de impuestos, cesiones de terreno, gratuidad de servicios públicos, suscripción de acciones y de obligaciones, primas ó subsidios, etc.—2.° Si en el caso de una expropiación de barriadas enteras en un Municipio convendría obligar al expropiante á reemplazar por nuevas habitaciones baratas las suprimidas á causa de la expropiación.—3.° Si deben aplicarse en la legislación relativa á las habitaciones baratas medidas restrictivas en lo concerniente á la cesión, el embargo y la partición, y cuáles serían éstas si se optara por la afirmativa.—4.° Si debe introducirse la aplicación de los principios del «Acta Torrens» á las transmisiones de dominio y á los préstamos concernientes á las casas baratas.—5.° Si los Poderes públicos deben organizar, y en qué forma, su inspección.—6.° Medidas prácticas que deben recomendarse para establecer una información estadística permanente sobre la situación higiénica de las habitaciones obreras, y cuáles han de ser los elementos esenciales de un cuestionario tipo que permita compararlas.—7.° Reglas generales (técnicas, higiénicas, financieras, etc.) que deban adoptarse en las grandes aglomeraciones para la construcción de las casas baratas destinadas á ser ocupadas por varias familias.—8.° Reglas generales recomendables en lo referente á las habitaciones aisladas en los Municipios de menor importancia, y especialmente en los

rurales.—9.° Organización recomendable para las Sociedades de construcción ó crédito de casas baratas: ¿la cooperativa, la anónima, la mutualista, la de utilidad pública, etc.?—10. En qué casos y condiciones conviene que la propiedad de la casa pertenezca al constructor ó que pase al ocupante, y si en este caso es preferible económica, fiscal y jurídicamente transferirle el inmueble al comienzo de su disfrute ó después de haber pagado la última anualidad. — 11. Reglamentaciones ó limitaciones de goce que entrañan los grupos de habitaciones baratas (tiendas de vinos, subarriendos múltiples, vigilancia, percepción de alquileres, etc.).—12. Ventajas é inconvenientes de los premios en concursos de orden y limpieza entre los ocupantes de casas baratas.

*
* *

Sobre la primera cuestión se presentaron varias Memorias. Eran sus autores los Sres. Schnetzler, Le Bon y Obozinski, De Quéker, de Schulpe y Picot.

Las conclusiones del primero, muy documentadas, se resumen así: No basta la iniciativa privada. — Ni el Estado ni el Municipio deben construir casas: deben facilitar su construcción y extender el campo de las iniciativas particulares.

Los Poderes públicos deben intervenir: 1.°, por medio de las Cajas públicas de Ahorros; 2.°, concediendo terrenos ó señalando condiciones de favor; 3.°, prestando á interés muy bajo á las Sociedades constructoras, si éstas se contentan también con un interés módico establecido por anticipado; 4.°, garantizando temporalmente estos intereses; 5.°, con exenciones de impuestos; 6.°, abriendo gratuitamente vías de acceso, alcantarillas, servicios de aguas, gas, etc.

Esta intervención debe tender á facilitar la construcción de casitas, tipo Mulhouse ó Suchard, ó casas de tres ó cuatro habitaciones, en las condiciones normales de coste y de rendimiento.

Los Municipios que contribuyan del modo señalado con las Sociedades cooperativas, deben tener derecho á la representación en sus Consejos y á la intervención de sus operaciones.

Á propósito del *rapport* de los Sres. Le Bon y Obozinski, bastará referirse á las conclusiones del Congreso de Amberes adoptadas sobre un trabajo que ahora reproducen. Dicho trabajo puede reducirse á lo siguiente:

I. Son partidarios estos autores de la intervención en las cuestiones de higiene (á partir de la Ley de 14-15 de Diciembre de *1789*, la salubridad pública está á cargo de los Municipios).

II. Los Poderes públicos deben favorecer, en su opinión, la construcción de habitaciones obreras salubres. Así se hizo ya. En 1848 organizó el Gobierno el primer concurso para un proyecto modelo de habitaciones obreras. El mismo año se consignó un crédito para contribuir á los trabajos de saneamiento y transformación de barrios obreros; en 1852, el Consejo Superior de Higiene pidió al Gobierno que repartiera planos, modelos, dibujos, etc., de habitaciones gratuitamente. Se pronunció la opinión en el sentido de que hiciese habitaciones para sus obreros y algunos empleados (guardas, etc.). También intervino el Estado, por medio de subsidios, auxilios á los Municipios observadores de la Ley de Higiene, á las instituciones de caridad. Las Leyes concediendo ventajas financieras á las Sociedades constructoras son de 1862, 1867, 1881, 1889 y 1892.

III. Patrocinan una intervención más directa de los Poderes públicos.

Ningún organismo del Estado debe ver con indiferencia que el obrero se haga dueño de su vivienda. *El Gobierno prusiano* ha concedido terrenos gratuitos y primas importantes al obrero que quiere edificar, y le hace anticipos reembolsables á largo plazo sin interés; de esta suerte los obreros mineros de Sarrebrück construyeron 3.081 casas de 1842 á 1871.

La Ley belga de 1889 no piensa más que en los obreros llamados *d'élite,* de poca familia. Para los obreros no favorecidos *deben construir casas las Administraciones públicas,* según en Inglaterra se ha hecho. En Bélgica, todos están de acuerdo en autorizar á las Oficinas de beneficencia, á la Administración de los Hospicios, á los Municipios y Provincias para hacerlo. Saint-Gilles-Bruxelles ha votado un empréstito para hacer casas.

Todo esto daría lugar á una concurrencia tal, que obligaría al propietario que trafique con la vida humana á mejorar sus casas. Sin embargo, no hay que pensar en que aloje la Administración pública á todos los obreros. Sería la muerte de la iniciativa privada.

Intervención de las Oficinas de beneficencia y de los Hospicios. Algunas de estas instituciones, si son ricas, podrán dedicarse á esto. La famosa iniciativa de la Oficina de beneficencia de Nivelles (1858) arrastró á otras con buen éxito.

La Ley de 9 de Agosto de 1889 despertó un enorme desarrollo de la iniciativa privada. No basta.

He aquí las opiniones de M. Quéker, abonadas por sus experiencias de Secretario del Burgomaestre de Bruselas:

La iniciativa privada, *secundada* por la Ley del 89, ha remediado en

una parte infinitamente pequeña el mal. Por lo hecho en el campo podría creerse que acaso se ha resuelto el problema. En los grandes centros de población no ha sido eficaz, á pesar de los muchos esfuerzos realizados. Siguen, pues, los Poderes públicos frente al mal de las habitaciones, frente á la promiscuidad, á la inmoralidad, á la enfermedad, á la miseria. Lo cual cuesta mucho á las Cajas públicas. De ahí la intervención de la Beneficencia, de los tutores legales de los pobres. Amberes, Nivelles, Wavre, Tournai, triunfaron, No triunfaron las Administraciones caritativas de Bruselas, *no por* intervenir, sino *por el modo* de intervenir. Si hay *modos* no recomendables, hay también *autoridades* no recomendables para intervenir. No lo son las producidas directamente por los electores. Lo son las Administraciones de caridad. No deben hacerlo los Municipios, ni siempre la Beneficencia. Las casas son para ésta una buena colocación de fondos, además de la economía que resulte (la cual todavía no puede probarse con estadísticas) en las enfermedades y miserias que tengan que corregir. Su intervención *directa* tiene quizá inconvenientes, que deben resolverse dando el dinero á grupos de personas abnegadas que hagan y administren estas casas.

Ahora bien: ¿podrán estos institutos de Beneficencia expulsar á un indigente que no pague? Podría creerse que no, dado su fin; mas el *rapporteur* cree que sí, por tratarse de una cuestión financiera en primer término. ¿Puede entonces la Beneficencia dar casas gratuitamente, lo cual viene á ser lo mismo? Esto sería imposible, dado el número considerable de solicitantes. Por eso se resuelven todas estas dificultades con un grupo de administradores intermedios. Estos podrían estar constituídos por una mutualidad de inquilinos con un tanto por ciento sobre el beneficio neto, para que administrasen rectamente. Debieran también entrar en la administración de la beneficencia los miembros de los Patronatos de casas para tomar estas iniciativas, que, aunque públicas, tienen, como todas, un comienzo individual.

Mas, á pesar de todo, se necesitará un acto firme de poder que impulse y aune esas voluntades. Algo semejante á lo de la *Sociedad nacional de los Caminos de hierro vecinales,* promovida por los amigos sinceros de las poblaciones rurales belgas frente á los especuladores. La Ley de 24 de Junio de 1885, que creó dicha Sociedad, indica el camino que debe seguirse. Desea, pues, la creación, en el mismo tipo, de la *Sociedad nacional de Casas baratas,* para la acumulación de los fondos necesarios, estudio de las necesidades locales y vigilancia de la gestión financiera de las Administraciones y los grupos.

Los accionistas públicos deberían ser las Administraciones de Beneficencia. No deben serlo las Provincias, ni los Municipios, ni el Estado, entre otras cosas, porque en Bélgica bastan los fondos de la Beneficencia. Estos grupos de administración serían locales, á menos que varios Municipios integren un solo centro urbano ó haya aldeas pobres que pesen sobre varios Municipios. Excepcionalmente debieran ser accionistas también los Municipios, Provincias y el Estado, salvo en lo de alojar á sus propios obreros. Y cuando interviniesen los Municipios, por ejemplo, porque la Beneficencia no tuviera dinero, debieran más bien dárselo que hacerse accionistas directamente.

La acción privada haría lo mismo en esta Sociedad que en la de los caminos vecinales, y más desde luego. En cada grupo local podría entrar cualquier individuo particular, los que quisieren, y tener su parte en la administración.

Para evitar especulación se señalaría un dividendo máximo, el $3\ {}^{1}/_{2}$ por 100. En Bélgica, esta limitación no sería obstáculo á que los capitales vieran, sobre todo si se contase además con otras seguridades: loterías, fondo de amortización y reserva, etc.

M. Picot, en cambio, insiste en su trabajo en la ventaja de sus procedimientos antintervencionistas.

Estudia á este propósito la iniciativa privada en Inglaterra y Francia. Cita en el primero de dichos países á Peabody, proponiéndose que en un siglo estuviesen *tódos* los obreros de Londres viviendo en buenas condiciones; la donación de 5 millones de francos de M. Guiness para casas que recogieran á los obreros que no pudieran pagar ni siquiera las anteriores; las de Rothschild en el *East End;* habla de las compañías comerciales por acciones, que hicieron muchos miles de casas con un interés regular de 4 á 5 por 100; encomia la acción individual comercial, las *Building Societies,* que sólo en Leeds hicieron 17.000 casitas, y apoya estas citas con toda suerte de datos para demostrar que la iniciativa privada vive pujante.

Francia tuvo imitadores de Peabody, aunque de lejos. Cita á Heme en París; á M. de Madre y Odelin, con sus remuneradoras habitaciones baratas; la Sociedad anónima de filántropos, los Anticipos de los ferrocarriles de Orleans y Lyon, las casas de Rueil, la Sociedad Passy-Auteuil, inspirada por M. Cheysson, etc., militan dentro del mismo movimiento. La iniciativa individual tiene gran importancia, particularmente en Lyon, desde 1886, y en una generación habrá terminado su obra con un 4 por 100 de interés, lo cual le da una garantía enorme y tiene todo el capital que quiere (Sociedad Mangini, Aynard y Gillet); y eso sin privilegio, sin utilizar la Ley de 30 de

Noviembre de 1894, sin auxilio del Estado; con un solo préstamo de 500.000 francos de la Caja de Ahorros de Lyon, procedimiento absolutamente recomendable siempre. Cita algunas Sociedades más (1).

En opinión de M. Picot, no aumenta el remedio porque se excite la actividad del Estado: la actividad de un particular muere si se la declara impotente. Los que dicen que debe darse dinero, ó terrenos, ó trabajo, ó eximir de impuestos ó conceder privilegios por parte del Estado, interrumpen por de pronto toda iniciativa. ¡Cuánto tiempo no se consumirá en expedientes, sin otro efecto que favorecer la inercia! Además, ante las primeras concesiones las gentes seguirán pidiendo otras; y esta inercia, este descansar sobre el Estado, matan la acción. Es partidario, pues, de un derecho común igualitario.

La intervención del Estado, ya central, ya departamental ó municipal, es la impotencia. El Municipio de París (lo del Estado central no lo reputa serio) tendría que desembolsar al año de 10 á 15 millones, no llegaría á lo que hacen los particulares en los barrios extremos, y desalentaría la empresa privada.

El *County Council,* de Londres, hizo expropiaciones; en vez de vender los terrenos, edificó, pero á más precio que los particulares (lo de siempre); sin embargo, no obtuvo demasiada renta, porque hubiera sido eso desastroso en las elecciones; los particulares, en cambio, dejaron de edificar; el Municipio, cobrador de impuestos, agua, gas, etc., en su provecho, es un terrible concurrente.

Si en Lyon hubiera intervenido, no se hubiera hecho la Sociedad Mangini.

Es partidario de que si no basta la iniciativa intervenga el Estado en los servicios públicos: Correos, transportes, agua y gas, etc.; no en los privados: casa, comida vestido. El trabajo se mueve por la necesidad; si se suprime la necesidad, se suprime el trabajo. Y cuando el Estado cumple un servicio privado entra en la vida íntima, absorbe la personalidad doméstica, destruye la familia. ¿Qué debe entonces hacer el Estado, si debe hacer algo?—1.º Leyes *iguales* para todos, sin privilegio de clases ni de individuos. En Francia, por la Ley de 1894, entrará en la legislación general lo debido á las casas baratas.—2.º El Estado debe hacer desaparecer todos los obstáculos que impidan el juego natural de los capitales. Que las Cajas de Ahorros empleen su dinero en casas obreras. La Ley belga es, en su opinión, una buena Ley en este sentido.—3.º Debe provocar informaciones

---

(1) V. antes cap. I.

profundas acerca de la condición de las casas. Sólo el Estado puede hacerlas completas, y sus resultados removerán la opinión.—4.° Debe ordenar medidas generales de higiene, mas para todas las casas indistintamente; debe multiplicar las conducciones de agua, y poner ésta á bajo precio para uso de los pobres.

Fuera de estas cosas, el Estado es incompetente.

La iniciativa privada, sabiendo que no tiene á la concurrencia del Estado enfrente, triunfará de seguro en sus empresas si sigue estas reglas: 1.° Si escoge ciudades y barrios muy poblados donde los locales sean raros y caros.—2.° Si construye en condiciones sólidas y no economiza en la calidad.—3.° Si pone el precio de los alquileres al tenor del mercado del barrio. No deben hacer limosna, pero sí procurar más luz y más aire y más salud.—4.° Si asientan la Sociedad de construcción sobre bases comerciales. Los capitales deben redituar el 3 por 100, y muchísimo mejor el 4 por 100.

Sobre las ideas defendidas por estos y otros trabajos, entablóse una discusión animada.

M. H. Denis expuso al Congreso su opinión, muy en armonía con el estudio de M. Quéker. Dice que, en términos muy generales, las habitaciones familiares son antihigiénicas si no constan más que de una pieza; intermedias, si de dos; si de tres, higiénicas. En Bélgica, de las 700.000 familias obreras que aproximadamente cuenta, 250.000 viven en condiciones francamente antihigiénicas; del resto, 300.000 viven todavía en condiciones pasables solamente. La población crece en la ciudad, permanece estacionaria en el campo. La ley de 9 de Agosto de 1889 es una ley para la *iniciativa* privada. Mas el obrero tiene graves dificultades para hacerse propietario. Véanse: salario medio en 1891: 3,14 francos durante 280 días al año, ó sean, en total, 880 francos; éstos se convierten en 1.160 si se le añade lo que aportan los demás miembros de la familia. Un 48,54 por 100 de los obreros no pueden habitar más que dos piezas, cuyo alquiler les cuesta 11,68 francos al mes. Si quisieran hacerse una habitación según las disposiciones de la ley, les costaría, cón seguro mixto, 17,50. La instabilidad de los trabajadores es además un gran obstáculo. Tienden á decrecer los que pudieran ser propietarios.

¿Sería necesario para resolver el problema un cambio en el régimen de la propiedad, tal tomo lo proclaman los socialistas, incluso los de cátedra como Wagner? La propiedad se justifica por su *utilidad social,* y hay una diferencia desde el *punto de vista social* entre la propiedad privada aplicada al cultivo del suelo y la misma propiedad aplicada á la construcción y distribución de las habitaciones. En la

primera, el servicio social, el mayor rendimiento de productos, está determinado por la incorporación constante, periódica, del trabajo y del capital de explotación á las mejoras territoriales adquiridas. La propiedad urbana será muy respetable desde el punto de vista individual; pero no puede predicarse su predominio en la solución del problema de las habitaciones baratas. El propietario de una casa no está estimulado, como el otro, «por el mero derecho de propiedad, á una producción continua, y su interés inmediato, exclusivo, directo, le lleva á realizar el mayor rendimiento, la más completa utilización de su propiedad, sin mirar á los intereses superiores de la higiene y de la moral». Y no se cuenta la renta del emplazamiento, debida á la elaboración social. El menor desequilibrio entre la oferta y la demanda produce tales condiciones homicidas de la sociedad, en desacuerdo con lo que ésta hace consagrando una propiedad semejante. El interés personal regulador de la oferta está en oposición en este caso con el interés público. Es, pues, necesaria la intervención de la propiedad colectiva para el cumplimiento de la función social de la propiedad, consistente en este caso en asegurar el mayor número de casas sanas y baratas. La intervención del Estado, generalizándola, se desprende de los hechos, no del afán de presión, de esclavitud: asegura, por el contrario, un mayor desenvolvimiento á las manifestaciones superiores del ser humano, sustrayendo al mayor número, al más impotente, á las condiciones materiales más contrarias á la dignidad.

La intervención de la propiedad colectiva, que debe tener aquí un lugar al lado y por encima de la comunal, debe revestir la forma de las Sociedades de utilidad pública, la de la Sociedad de ferrocarriles vecinales (semejante á la Sociedad belga del Crédito comunal), con derecho de preferencia á la concesión de los ferrocarriles. Su capital variable está suscrito por el Estado, las Provincias y los Municipios en un 97 por 100; por los particulares, en lo restante. El Estado garantiza las obligaciones de la Sociedad. El reparto de los dividendos entre los suscriptores extingue periódicamente en debida concurrencia las anualidades suscritas. La explotación de las líneas y de los recorridos particulares está hoy en manos de los empresarios particulares. Toma cuerpo la idea de conceder la explotación á Asociaciones de Municipios, á Sociedades intercomunales, es decir, á Sociedades de interés público.

La misma idea ha sido defendida por el orador en 1886 para una institución central análoga de habitaciones obreras, y en vista de que la empresa no representa una unidad necesaria como la de los ferro-

carriles, pensó en Sociedades provinciales, donde el Estado, las Provincias, los Municipios, las Direcciones de beneficencia, los Hospicios, estuviesen asociados. El Congreso de Amberes admitió Sociedades regionales.

M. De Quéker no es tan partidario de hacer intervenir solamente á los Poderes y á las instituciones públicas. Se puede concebir que las habitaciones obreras construídas por la Sociedad de interés público sean explotadas por Administraciones locales propias; los Comités de patronato transformados, ensanchados, investidos de la personalidad civil, llenarían esta misión. Han de hacerlas, pues, instituciones públicas distintas de las Administraciones, donde no pesen las oscilaciones de la política.

El Presidente, M. Beernaert, reconoció la lentitud de la acción directa del Municipio y de las Comisiones de beneficencia. La medida que propone M. Denis responde á los que creen que la intervención de los Municipios deje de ser alquiler y se convierta en impuesto; será como la tasa y el peaje, precio de un servicio hecho al inquilino individualmente. Tampoco el contrato de arrendamiento se confundirá con el de beneficencia, como cuando estas Administraciones edifican y alquilan directamente. En 1892 se intentó una Sociedad de interés público, de Ixelles, y no ha podido vivir.

No veía inconveniente M. Bauvais en que los Poderes públicos edifiquen, poniendo los edificios en manos, por ejemplo, de Asociaciones mutualistas.

El Barón de Schwartzenau sostuvo la primacía de la iniciativa privada, pero no la de los filántropos y las Sociedades, demasiado insegura; ha de ser la de los patronos. Pero esto para el porvenir: hoy se necesita el concurso del Estado. No debe éste hacer las casas, sujetas á las fluctuaciones de la población, con lo cual provocaría el aumento en las ciudades y podría arruinarse en los campos, debido al éxodo rural. Debe, pues, regular la población con Leyes de emigración y concernientes al interior mismo, y con Leyes protectoras del trabajo. Proclamó también la necesidad de medidas de salubridad y de higiene con buena inspección, la exención de impuestos, la constitución de fondos administrados por el Estado ó bajo su intervención: fundaciones, Cajas de Ahorro, de seguros, etc., como el Instituto de seguros contra los accidentes, de Trieste, que colocó así en 1896 más de 100.000 florines.

En Austria, por la Ley de 1892, la exención de impuestos dura veinticuatro años.

M. Dragre osciló entre el intervencionismo y el no intervencio-

nismo. Sin embargo, para la tercera categoría de obreros, para los misérrimos, para los sin trabajo, tan extendidos en Irlanda, vota por que los Poderes públicos y las municipalidades puedan hacerles la vida, interviniendo, más dichosa.

M. Lucipia afirmó que la intervención es un hecho. Se nos cita á los filántropos ingleses, pero pudieron no haber intervenido; «¿debieran entonces los Poderes permanecer con los brazos cruzados?» Deben, según él, combinarse la acción de la iniciativa privada con la de la colectividad.

M. Thiry se mostró partidario de que las grandes Compañías anticipen á sus obreros el dinero para construir ó adquirir sus casas (por ejemplo, la *Société des mines et fonderies de zinc*, de la Vieille-Montagne), pudiendo las Sociedades de construcción y de crédito dirigirse principalmente á los obreros de la pequeña industria ó á los que trabajan por su cuenta personal.

M. Walnier pidió que las instituciones de beneficencia, que en Bruselas gastan cada año de 40 á 45.000 francos en pensiones insignificantes para viudas y ancianos, les hagan casas á propósito, pagando con ese dinero los intereses y la amortización.

El Dr. du Mesnil se reveló intervencionista por experiencia. En su país no triunfaron los Hospicios intercomunales hasta que los subvencionó la Prefectura del Sena.

M. Meerens manifestó que las habitaciones obreras en Bélgica se desenvolvieron, no por, sino á pesar de los Comités de patronato oficiales.

M. Ph. Van Godtsenhoven pide la extensión á los empleados de los beneficios que la Ley de 1889 concede á los obreros, y cree que el máximum de 6.000 francos como precio de una habitación barata en Bélgica, es por eso insuficiente. El valor medio de estas casas en Suiza oscila entre 7.200 y 25.000 francos. La intervención del Estado debe reducirse á guiar y á aconsejar en este punto.

Para M. E. Rostand se confunden dos cosas: los Poderes públicos con los establecimientos públicos. Estos, los establecimientos de previsión y de beneficencia, pueden concurrir á la mejora de la habitación legítimamente. Tienen mucha importancia en este sentido las Cajas de Ahorro de Bélgica, de Alemania, de Austria, de Italia, de Suiza y de Francia. En Inglaterra y en los Estados Unidos, las *Building Societies* son Cajas de Ahorro de empleo especializado para recoger las pequeñas economías y destinarlas á la construcción de hogares baratos. La intervención de los Poderes públicos es dañosa; «el Estado, la ciudad, las provincias, tienen el deber de no intervenir por

vía de acción directa en la mejora de las habitaciones de los obreros». Afirma, con alguna protesta de la concurrencia, que en Francia (y díganlo—afirma—los edificios escolares), todo lo que es edificado por los Poderes públicos cuesta más caro que lo debido á la iniciativa privada. Lo mismo en Londres. Casas caras, alquileres bajando y subiendo según las elecciones ó las influencias políticas, concurrencia injusta é irresistible del Municipio á la industria libre; he ahí los males del intervencionismo.

Los Sres. Cheysson y Verherckmoes renunciaron á la palabra, dada su conformidad con estas manifestaciones.

Para el Sr. Brandts (alemán), la cuestión es sencillamente de colonización, á consecuencia de la afluencia de los habitantes del *campo* á las *ciudades* y á los centros de la industria. De 1870 á 1895 ascendió la población de las ciudades alemanes de 9 á 25 millones de habitantes. En el campo la población permanece estacionaria por las exigencias industriales y comerciales de las ciudades. Vivimos en un siglo de fundaciones de nuevas urbes, como el XII y el XIII. Y en cuanto á esta formación y en la cuestión de las habitaciones obreras, tienen una importancia capital los reglamentos de construcción y de policía, competencia en Alemania de los Municipios y las *Administraciones locales*, salvo en las grandes ciudades, que lo son de la Real policía. Debieran, dada la composición de los Municipios, depender de otra autoridad superior. Otra medida importante fuera un inspectorado serio y severo de las habitaciones. Como el que se verificó en Düsseldorf á partir de 1893, dando lugar las visitas (en 1894, de 14.209 casas visitadas, 1.701 no respondían á las prescripciones, si bien 1.010 se modificaron dentro del mismo año) á interesantes estudios. La inspección influye en la creación de Sociedades de casas baratas (ejemplo, la misma Düsseldorf). Otra cosa necesaria sería la obtención de recursos á interés muy reducido con este objeto: las Cajas de Ahorro hicieron realmente poco, pues colocan su dinero á 4 ó 4 $^1/_2$ por 100. También colocaron su dinero en casas obreras, llegando en 1897 á 12 millones de marcos, poco más ó menos, las Sociedades para el seguro legal contra la vejez y la invalidez. Pero tampoco basta: se necesita un *Banco especial* para el crédito y la inspección de las habitaciones obreras, un Banco del Estado, como los que él y las provincias tienen para el crédito agrícola, con un objetivo social como la *Central Genossenschafts kasse* y los *Rentenbanken*. Algo semejante para las casas sería más fácil de hacer práctico que el proyecto Schäffel-Lechler, que proponía que el Estado construyera él, y con su dinero, las habitaciones obreras. Habría Sociedades de construcción gravitando alrededor de un

Banco semejante, legalmente subvencionadas. La ciudad, las corporaciones profesionales, las Cajas de Ahorros debieran tener acciones; la primera garantizaría los empréstitos de la Sociedad y la concedería privilegios en materia de tasas. Sin cierta imposición no se resolverá la cuestión nunca, y es de desear que el Estado alemán, que ha puesto mano en los seguros con tan universal aplauso, resuelva esta cuestión pronto del modo indicado.

M. Lagasse de Locht defendió á los Comités oficiales de patronato atacados por M. Meerens, y recuerda sus interesantes informaciones. En cuanto al asunto, es partidario de las opiniones adoptadas por el Congreso de Amberes, reproducidas por los Sres. Le Bon y Obozinsky, que, según el orador, ponen de acuerdo á intervencionistas y no intervencionistas.

En opinión de M. Vollen, M. Rostand reforzó la opinión intervencionista á pesar suyo, alabando á la Caja de Ahorros belga, la cual es una Caja general fundada bajo la garantía del Estado. En Bélgica no hay Cajas particulares de Ahorros. Su intervención es intervención de Poderes públicos, y sin ella no se hubiese hecho ni la décima parte de lo efectuado.

M. Mahaim dice que son los principios los que separan á estos oradores, no la práctica, y á ella se encomienda. No cree nefasta la acción del Estado, y suscribiría de buen grado la proposición de M. Denis. Cree una abstracción eso de que las construcciones de los Municipios sean defectuosas, costosas y torpes; no basta que «estimulen»; «se necesita que las habitaciones que ellos construyan indirectamente ó no, sean buenas y muy baratas». M. Rostand teme que esto dé lugar á una baja excesiva del alquiler; mas «en las habitaciones sanas jamás será excesiva. Debe organizarse la concurrencia á los malos alojamientos. Las necesidades, los deseos del obrero en materia de habitación, deben ser elevados; el medio es poner á su disposición habitaciones excelentes que le cuesten muy poco». «La experiencia hecha en Tilleur por la hullera del Hrloz, tuvo por consecuencia la baja de precio de todas las casas obreras del Municipio. La hullera alquila sin beneficio alguno en sus alquileres. Quisiera la intervención de los Poderes públicos precisamente para que pudiera alquilarse sin beneficio.»

M. A. Smith, del *County Council*, de Londres, refiere cómo esta institución ha gastado en los cinco últimos años 10 millones de francos en la construcción de casas obreras, capital que reporta el 3 por 100 de interés y un 2 $^1/_2$ de amortización. Son menester la iniciativa privada y la intervención pública en la solución del problema.

El Parlamento ha concedido, y ha hecho bien, cierta libertad de acción y estímulos á los hombres de bien que quisieran sanear ciertos barrios; pero la intervención pública del Municipio, imponiéndose condiciones perfectas de salubridad, puede ofrecerse como modelo á los particulares. En Londres construyó un *Lodgin house* para las personas que no tienen medio de pagar casa, y el ejemplo ha sido seguido por los particulares. El *County Council* ha expropiado el barrio de Boundary Street, donde la mortalidad era en 1889 de 40 por 1.000, construyendo en él casas donde podrán alojarse 6.000 personas, que, además de disfrutar de habitaciones amplias, llenas de luz y de aire sano, estarán rodeadas de jardín, propiedad del *County Council*, libre de toda carga, en sesenta años.

***

Discutióse después la cuestión segunda: condiciones que deben prescribirse en la expropiación por zonas.

Se presentan dos trabajos sobre el asunto:

En uno laméntase M. Bauvais de que la expropiación de los barrios de obreros en los centros de las poblaciones ponga á aquéllos á mucha distancia de sus oficios y contribuya á la separación y á la lucha, instituyendo barrios de clase. Quiere que cuando se hagan esa especie de expropiaciones se sustituyan las expropiadas con casas baratas en las mismas condiciones, mejoradas, ó que se reedifiquen en el mismo terreno ó en otros vecinos. Propone que se redacten de la manera siguiente, ó se completen con algunas nuevas disposiciones, los artículos de la Ley belga del 67 sobre la expropiación por zonas:

«Esta Comisión (nombrada por la Diputación permanente para dar su opinión sobre la utilidad de la expropiación y el plan proyectado) estará compuesta de cinco miembros: 1.º, *un miembro del Comité de patronato de las habitaciones obreras, delegado á este efecto por el Comité en el radio en que se encuentre el Municipio interesado;* 2.º, un miembro de la Administración pública, etc.

»El Real decreto que autorice la expropiación determinará las condiciones de la reventa de los terrenos no ocupados por la vía pública.

»*Especialmente, cuando la expropiación se hace en los barrios ocupados por habitantes que pertenezcan á las categorías comprendidas en la Ley de 9 de Agosto de 1889, y la ejecución del plan entrañe la supresión de varias habitaciones baratas, el Real decreto impondrá al expro-*

piante la obligación de tener alojamientos en número suficiente á la disposición de los habitantes dichos.

»*El Real decreto indicará el sitio de los alojamientos baratos destinados á reemplazar aquellos cuya expropiación entrañe la supresión.*

»*El valor máximo de una casa barata, conforme al plan-tipo, comprendido el terreno, no podrá exceder de 6.000 francos.*»

El otro estudio es de M. Ver Hees, perteneciente al *Office du Travail* belga. He aquí sus puntos principales en el planteamiento y la solución del problema: I. Describe los males del cambio de domicilio por masas, de los obreros, y las cuestiones que entraña la expropiación por zonas en los centros de las poblaciones; los obreros agrícolas padecen males análogos al extenderse la población.—II. ¿Debe proveer á esta necesidad el expropiante? ¿Quién lo es, el Estado, la Provincia, el Municipio, los particulares? La cuestión es grave. Debe el Estado intervenir para asegurar nuevas viviendas, según las diferentes combinaciones que puedan utilizarse en los distintos casos.—III. El sitio para las casas debe ser el barrio extremo, por las razones que lleva en sí la expropiación. Si los obreros no quieren cambiar sistemáticamente, la condenan por completo. Los barrios ricos y los pobres se separan por el juego de fuerzas naturales económicas. Los inconvenientes se compensan con las ventajas de higiene, belleza, proximidad de los talleres, etc., que puede tener, y deben dejar para el comercio y los cambios los centros de las poblaciones.

La cuestión, según este mismo ponente afirmaba ante el Congreso, se reduce á saber: «Si los poderes públicos, interviniendo para expropiar, no deben preocuparse de la condición de los que deben abandonar las habitaciones que ocupaban hasta entonces», en primer término; en segundo, «á quién debe imponerse la obligación de reemplazar las habitaciones obreras desaparecidas».

Puede la iniciativa privada—decía M. Ver Hees—no bastar para suministrar las casas necesarias á los expropiados. Y M. Bauvais pide que se estipule que la expropiación de barrios obreros no puede ser aprobada por el Estado, sin que se hayan tomado medidas por el expropiante, los Comités de patronato y las Sociedades de construcción ó de crédito para poner casas en número suficiente á la disposición de los expropiados. «El único medio de hacer las habitaciones accesibles al obrero, en propiedad, sería establecer legislativamente un máximum para el precio de los terrenos.» Y nadie querrá esta intervención respecto de los barrios centrales, cuyo precio del terreno sube constantemente en virtud de la oferta y la demanda. Esto hace pensar que no pueden siempre reconstruirse las casas en

el sitio donde estaban, como ha hecho el *London County Council*, sin duda por no ser centrales los barrios expropiados, aunque ello contribuya á separar á ricos y pobres, antes mezclados, se dice que en bien de la paz social.

«En caso de expropiación por zona—concluye Ver Hees—debe hacerse obligatoria la reconstrucción de las habitaciones obreras expropiadas. Es deber de los Poderes públicos intervenir; pero hay que dejar á su apreciación, dictada por las circunstancias, la elección del sitio de las habitaciones obreras nuevas.»

M. Landrin no compartió este punto de vista. Hay un enorme inconveniente en llevar á los obreros á extramuros; algunos, como los de los mercados de París, tienen que ponerse á trabajar á las dos de la mañana y necesitan vivir en las cercanías de su negocio; además, si á los obreros se los sacase sistemáticamente del centro, además de venir una dolorosa división de clases, padecería el pequeño comercio con la desaparición de su natural clientela, aparte de que, por baratos que ya sean los medios de comunicación, su precio viene á aumentar el del alquiler de los que viven lejos. En la *banlieue* de París ya se observan por ese motivo alojamientos tan malos como puedan ser los de las ciudades. Cree, por lo tanto, que no debe preconizar un sistema único para todos los países y todas las ciudades; la cuestión no tiene interés en los pueblos pequeños. Debe dejarse, pues, gran latitud á las Administraciones municipales, pero los Poderes públicos deben intervenir siempre—como en Londres, donde da los mejores resultados este precepto absoluto—, imponiendo la obligación de edificar á los que compren terrenos, de tal suerte, que una parte de las construcciones sea afecta á las habitaciones obreras.

El Barón del Mármol (belga) cree que esas medidas no sirven demasiado, como prueba lo ilusorio de los decretos que desde hace diez años se han hecho sobre el particular. De las casas obreras de las ciudades, unas son las antiguas hechas en el centro, alrededor de las industrias, y han perdido su razón de ser, porque éstas emigraron ya hacia los puertos, las estaciones de ferrocarril, etc. Otras son las ciudades obreras pertenecientes á Sociedades ó propietarios, tan condenadas por los moralistas. En fin, hay todavía las casas pertenecientes á los obreros, raras y esparcidas, poco buscadas precisamente por su aislamiento; pero la aglomeración, que tiene tantas ventajas sociales—comercio, recreos, círculos de amistad—, es incompatible con un nuevo barrio embellecido. El obrero elige habitación por agrado ó por interés en relación con el trabajo. Ténganse en cuenta éste, y el obrero propietario de su casa al cabo de cierto tiempo, y para ellos

el Barón del Mármol propone: «1.°, en toda expropiación por zona se procederá á una información concerniente al número de obreros que haya que desalojar y la proximidad más ó menos grande de su taller de trabajo. Aquellos cuyo emplazamiento represente un factor constitutivo de sus ingresos, serán indemnizados proporcionalmente á esta proximidad; 2.°, las indemnizaciones provendrán de una retención de un tanto por ciento del valor total de la zona que se expropie. Estarán, como la retención de que provienen, sujetas á un *máximum* y un *mínimum* en relación con la importancia de la zona. Pondrán al obrero en condición de suministrar á las Sociedades de crédito para habitaciones obreras el primer depósito de fondos en garantía. El obrero propietario expropiado recibirá una doble indemnización. En todo caso, sea el obrero propietario ó inquilino, este sistema le procura la libertad de ir á vivir donde quiera.»

El inglés M. Flemins consignó que, de hecho, la población obrera, en vez de dispersarse, se aglomera con la expropiación; las familias que salen de las casas demolidas se concentran casi siempre en las otras más próximas á ellas. Por eso en Inglaterra ha tomado el Parlamento sus medidas para evitarlo: «Cuando una Administración ó una Compañía expropia veinte casas ó menos, en una parroquia ó en un barrio, debe edificar en la proximidad del barrio demolido habitaciones para la mitad, por lo menos, de los habitantes expropiados »

Insistió en el problema M. Lucas diciendo que el obrero de arte, aquel que con una punta de acero trabaja en mil objetos que se exhiben en las tiendas de modas, y se inspira siempre en los museos, ó en la calle al contacto del lujo, de la multitud, de la elegancia, no se le puede confinar en los barrios extremos. Luis XIV alojaba á Boule en el Louvre. No sabe qué hacer ni qué proponer como condiciones para el caso. Ese es un hecho que debe tenerse en cuenta, y otro, la excesiva plus-valía de ciertos terrenos expropiados á 150 francos y ¡vendidos en 1.200!

M. Bauvais parte en su estudio—dijo ante el Congreso—de la ley belga de habitaciones, que dispone que en caso de expropiación se consulte á los Comités de patronato. Consultados éstos, pudo apreciarse que la expropiación pone á los obreros en una enorme inferioridad en lo que respecta especialmente á su participación en los socorros de la beneficencia pública. Se les desaloja bajo pretexto de expropiación, pero en realidad para levantar inmuebles que rentan más, y los obreros que para llegar á su casa tienen que andar mucho, hacen, sobre todo cuando han cobrado, más estaciones de las que fueran deseables, con las consecuencias de disipación sabidas;

ni ellos ni sus hijos pueden frecuentar los cursos industriales, cuyos establecimientos, lo mismo que las escuelas, pronto no habrá necesidad de subvencionar por lo mismo. En fin, el Gobierno debe tener como criterio la no expulsión de los obreros de las ciudades.

M. Walnier dice que, habiendo emitido el Comité de Ixelles los debidos informes en los tres casos de expropiación por zona que se le consultaron, la Administración comunal prescindió de ellos, y se hizo la expropiación en condiciones contrarias á las aconsejadas. Pide que la Ley obligue á los Municipios á seguir los dictámenes de los Comités de patronato y de las instituciones de previsión.

Los aplausos con que son acogidas estas manifestaciones prueban bien cuál era la actitud del Congreso.

***

Sobre la cuestión tercera abrióse la discusión teniendo en cuenta los estudios base de MM. Stinglhamber y Challamel.

Dice el primero que en la legislación referente á la conservación de los pequeños patrimonios pueden considerarse dos categorías: la primera concierne á su conservación durante la vida del propietario del pequeño patrimonio, penosamente adquirido (embargabilidad é inalienabilidad absoluta ó relativa); la segunda trata de conservarlos en la familia después de la muerte del propietario. Este tipo de disposiciones comprende dos grupos: 1.°, mantenimiento de la integridad durante la vida del cónyuge viudo, y aun después hasta la mayoría de sus hijos, si deja menores; 2.°, atenuación de los efectos de la división.

Se rechaza universalmente la inalienabilidad absoluta del dominio familiar (excepción de la legislación de Servia). En cambio se mantiene universalmente también la opinión que conserva el hogar intacto en el cónyuge superviviente y la indivisión forzosa hasta la mayoría de los hijos, después de la muerte de los padres. Medios de atenuar los efectos de la división ó de sus consecuencias y de garantir al propietario la conservación del patrimonio, he ahí lo que se discute: la embargabilidad, la inalienabilidad relativa ó parcial.

Sus conclusiones son las siguientes:

«I. Debe revisarse la legislación actual en favor de la conservación de los patrimonios, especialmente en lo concerniente á la división forzosa, á los derechos de la mujer durante el matrimonio y los derechos del cónyuge superviviente.

II. Para asegurar la conservación del dominio familiar deben preconizarse, entre otras, las medidas siguientes:

1.ª Durante la vida del jefe de familia, prohibición de ceder ó de empeñar el dominio familiar sin intervención de la mujer.

2.ª Prolongación de la indivisión por medio del usufructo legal atribuído al cónyuge superviviente, y prohibición de pedir la división hasta la mayoría de todos los hijos.

3.ª Supresión en los herederos del derecho de exigir su parte en especie y la venta por licitación.

4.ª Á falta de arreglo de familia ó de designación del heredero por el padre ó de aceptación por este heredero, atribución del dominio familiar á la suerte, entre los hijos dispuestos á recogerlo.

5.ª Compra por el heredero favorecido de las partes de sus coherederos por medio de combinaciones financieras que podrían ser facilitadas, ya por la Caja general de Ahorros, ya por las Sociedades creadas según disposición de la Ley de 1889, ya por Sociedades de construcción.»

Las ideas de M. Challamel sobre el asunto son conocidas. En este su nuevo trabajo hay dos partes: una consagrada al régimen sucesorio de las pequeñas herencias, y la otra á la embargabilidad del patrimonio de familia; después publica, como apéndice, lo más interesante en este respecto de las Leyes francesas de 30 de Noviembre de 1894 y de 31 de Marzo de 1896, lo mismo que del Reglamento de 21 de Septiembre de 1895.

Los dos principios que estas Leyes introdujeron modificando el derecho legitimario del Código civil francés, el de la indivisión á propuesta de un heredero, y, sobre todo, el de la atribución estimada en equivalentes, le parecen completamente admisibles; sólo pide que no se legisle (tanto en Francia como en Bélgica) fragmentariamente y que el legislador no tenga miedo de tener razón cuando la tenga realmente. Quiere, por lo tanto, que se generalicen estas disposiciones. «Legislar para las pobres gentes, para los humildes, sea cualquiera su profesión, es cometer un error... La justicia y el derecho no son diferentes según la fortuna de que se dispone. No hay libertad verdadera más que en el *derecho común.*» Por eso en una verdadera democracia (y ese fué, según M. Bureau, el principio de universalidad del *Homestead* de los Estados Unidos) debiera aplicarse el art. 8.º de la Ley francesa á toda habitación, á todo inmueble, á toda cosa indivisible por naturaleza (especialmente un capital de comercio), fuese cualquiera su importancia. Deróguese, pues, el principio de la división en especie, bajo pena de licitación, y dése á la mujer y á los

herederos la facultad de proseguir la obra que ha emprendido el propietario con sus esfuerzos. Pero no se crea que se trata de crear un mayorazgo; «se trata de no destruir la propiedad bajo pretexto de reglamentarla, de no destruir la familia bajo pretexto de protegerla».

Y todo esto, concerniente á la transmisión integral de la sucesión ó de uno cualquiera de sus elementos, lo defiende M. Challamel, descartando, con el mayor cuidado, toda constricción legal; nunca apela á la protección de los Poderes públicos ni á la intervención de los Magistrados.

Tampoco recurrirá, estudiando su segunda cuestión, á ninguna prohibición legal para asegurar al propietario la posesión de su casa. La *estabilidad* del hogar no puede salir de su sistema restrictivo de la propiedad; «sólo puede ser obtenida por la acción libre de las costumbres». No quiere el *Homestead,* el régimen de exención, que es una tutela, para que el jefe de familia no abuse de su libertad. Para ser lógicos, para hacer que no escape al yugo por ninguna parte y no se vea tentado á asociar á su mujer á su propia liberación, habría que declarar sencillamente la inalienabilidad absoluta del patrimonio de la familia; que oponerse incluso á su abandono. De esa suerte no sólo se mataría el crédito: se mataría la *propiedad libre,* ¡se volvería á la servidumbre de la gleba!

En el Congreso, M. Plissard cree que las medidas del primer estudio son un paliativo. Cree que debieran intervenir los Poderes públicos. «Bastaría decidir que si la fortuna dejada por el padre de familia no comprende más inmueble que la habitación familiar, sólo será percibido un derecho de sucesión, y ningún derecho de traslación cuando dicha habitación pase á uno solo de los hijos, sea cualquiera el arreglo *intervenido.*»

M. Challamel resumió su trabajo insistiendo sobre sus puntos principales Lo mismo hizo M. Stinglhamber defendiendo principalmente, según el sistema propuesto por M. G. Vandenrydt, que se permita al heredero adquirente del bien pagar por anualidades á los otros, ayudado por una Sociedad de seguros. M. Neuman anunció que el Gran Ducado de Luxemburgo iba á adoptar una ley análoga á la ley francesa.

El Congreso acogió con aplausos y asentimiento general las manifestaciones de todos los oradores.

***

Las conclusiones de M. A. Halot, en el único trabajo presentado sobre la cuestión señalada con el núm 4, son las siguientes:

«1.ª Que la adopción de libros territoriales sería un progreso sensible y una obra eminentemente democrática y social; que debiera ser hecha exigiendo una mención por cada traslación de dominio, la cual no existiría sino por esta mención misma.

2.ª Que su realización no encontraría serios obstáculos y sería de una ejecución tanto más fácil, sobre todo en Bélgica, cuanto que el acto preparatorio de la rectificación del catastro está ya comenzado.»

En efecto, M. Halot, exponiendo sus conclusiones ante el Congreso, pone en evidencia lo enormemente caras que resultan las transmisiones de dominio por lo que afecta al registro y requisitos concomitantes, los cuales casi cuestan en Bélgica 100 francos por cada parcela de terreno de 1.000; para evitar esto, que todavía asciende á más en las licitaciones públicas y en las combinaciones con nuevas hipotecas, estudió las diversas legislaciones, y se encontró con que lo más apropiado al caso es lo que en Australia permite hacer el *Acta Torrens*. En virtud de ella, según se sabe, cada parcela de terreno tiene su individualidad y está representada en un volumen *ad hoc* por una hoja de papel que refleja todas las particularidades del inmueble y menciona las cargas y los derechos con que está gravado. Su situación en caso de compra salta á la vista con sólo consultar la hoja que le describe. La Ley australiana llega á más: concede al propietario una fotografía del folio en que está representado su inmueble, la cual puede pasar de mano en mano, convirtiendo el inmueble en mobiliario. La implantación de esto último, cree M. Halot que pudiera ser demasiado aventurado. Por eso piensa que basta imitar otras legislaciones inspiradas en la descrita, pero atenuadas. Estudia especialmente la alemana y la de Túnez; ambas tienen la ventaja sobre la primera de examinar minuciosamente los cambios que se desean antes de concederlos. El *Grundrichter* en Alemania, y en Túnez un Tribunal especial, realizan estas funciones. Sobre todo en este último país, antes de autorizar la transmisión del inmueble, son menester informaciones varias de todo género; su seguridad supera á la alemana.

El *Acta Torrens* economiza principalmente formalidades costosas que, no sólo no aseguran á veces nada, sino que ni siquiera pueden contarse como impuestos, pues son gastos que van al bolsillo de funcionarios inútiles del Estado, generalmente. La modificación perjudicaría á los Notarios; pero un interés privado no puede prevalecer contra uno general. Y como en Bélgica la mayor dificultad consistía, para la aplicación del *Acta Torrens*, en el catastro, estando acordada su rectificación por las dos Cámaras, la dificultad ha desaparecido.

M. Meerens insistió en el mismo punto, siendo más partidario de que se suprima el Registro que la función del Notario; éste ha de examinar los títulos de la propiedad y tomar las precauciones necesarias para evitar engaños y falsificaciones.

M. Thomas comunica que las intenciones del Gobierno belga no van enderezadas seguramente á suprimir el Registro de la propiedad, pero sí á reducir mucho los gastos. Hay el proyecto de aplicar las disposiciones de la Ley de 1889 á todos los ciudadanos, no sólo á los obreros, y eso significa la reducción á la mitad de los derechos de Registro y transcripción señalados para las transmisiones de inmuebles, siempre que éstos no excedan de cierto valor y estén destinados á vivienda del adquirente.

Para la conservación de estos bienes en la familia, se preparan las siguientes reformas:

Simplificación de las formalidades previas á la licitación y á la división de los bienes incapaces, y, por consiguiente, disminución considerable de los gastos de toda especie, derechos de Registro, derechos de timbre, etc., que llevan consigo estas formalidades;

Modificaciones de las disposiciones de la Ley civil que rigen el estado de indivisión entre coherederos;

Reducción, en una gran medida, de los derechos de Registro que sufren actualmente las particiones desiguales y las cesiones de partes indivisas, cuyo peso es extraordinariamente sensible en las pequeñas herencias.

El Gobierno espera, para poner mano en estos asuntos, las decisiones del Congreso.

Intervino M. Challamel para decir que Francia trabaja especialmente desde 1891 en la revisión del catastro, y que todos sus esfuerzos tienden al establecimiento del sistema de los libros territoriales; pero entiende que esta reforma ha de ser general, aplicable á todos los inmuebles, sea cualquiera su valor, sea cualquiera su propietario, no á ciertos inmuebles especiales. No admira ciegamente la legislación alemana, pero cree que, desde el punto de vista formalista, las Leyes prusianas de 5 de Mayo de 1872, en que se inspira el nuevo Código civil del Imperio, son excelentes ejemplos que deben imitarse.

Se aplauden todas estas manifestaciones.

*
* *

En lo concerniente á la cuestión quinta, esto es, la relativa á la organización y forma de la inspección del Estado sobre las habita-

ciones baratas, pueden citarse los dos estudios fundamentales, debidos á los Sres. Solwens y De Becker.

El primero, después de unas palabras preliminares, divide su contenido en esta forma:

I. Justificación teórica (1.º, ejecución de la Ley social; 2.º, extensión del inspectorado del trabajo; 3.º, interés público y general; 4.º, conflicto de los intereses privados y públicos, según las experiencias, principalmente en Bélgica, Francia, Inglaterra y los Estados Unidos).

II. Justificación práctica (vigilancia de las construcciones nuevas é información é inspección de las antiguas).

III. Organización práctica.

IV. Conclusiones.

En la imposibilidad de dar cuenta más detenida de este estudio, se traducen sólo las siguientes:

«1.ª En todos los países debe organizarse eficazmente la inspección de las habitaciones baratas, especialmente desde el punto de vista de la aplicación rigurosa de las Leyes y Reglamentos de higiene ó de salubridad pública, de la vigilancia de las construcciones nuevas y de la información permanente del estado de las habitaciones antiguas.

»2.ª Es indispensable para este efecto que los destinados á esta inspección puedan obrar con autoridad coercitiva y con sanción legal, especialmente cuando hagan las manifestaciones, advertencias y prohibiciones útiles; y en caso de negativa á la obediencia, abriendo á cargo de los contraventores los atestados correspondientes que tengan plena validez en juicio.

»La persecución de estas faltas podrá hacerse, sea á su instancia, sea con intervención de la justicia ordinaria.

»3.ª Conviene que estos Inspectores sean independientes de los Poderes locales, y que estén en relaciones permanentes y directas con el Poder central y con las Administraciones é instituciones que se ocupen especialmente de la higiene pública y de las habitaciones baratas.

»Podrán también ser asistidos convenientemente por Comités consultivos que comprendan miembros de estos últimos centros administrativos.

»4.ª En los países en que exista una inspección del trabajo puede ser de interés añadirle el de las casas baratas, sin que sea menester, sin embargo, fusionar ambas inspecciones.

»5.ª Para mantener la unidad y la continuidad de acción de todos

los Inspectores locales, así como la de los diversos organismos auxiliares, será indispensable crear una Administración central poco numerosa, pero seriamente organizada y estrictamente reclutada entre los hombres más competentes en materia de habitaciones obreras y de higiene pública.»

M. de Becker, en su estudio, insiste mucho en el sentido de M. Solwens. Dice que ni los Patronatos, como se creyó en un principio, ni los particulares, pueden ejercer eficazmente la inspección de que se trata, y debe, por lo tanto, confiársela á los Poderes públicos. El obrero que cree y se abandona en Bélgica á las ventajas que le concede la Ley de Habitaciones del 1889, los necesita como tutores que le ilustren en la práctica, para que sus designios sean un hecho y produzcan los apetecidos frutos.

Ahora bien: ¿deben organizar este inspectorado los Comités de Patronato? El autor cree que no; entiende que «para que produzca todos los efectos útiles debe ser confiado á funcionarios remunerados que asuman desde luego frente al obrero constructor las responsabilidades que determina especialmente el art. 1.792 del Código civil». El medio más práctico sería confiar al Ministerio del Trabajo la creación y dirección de este servicio. Y así podría destinar á cada jurisdicción de Comité uno ó varios Inspectores, según la extensión y número de construcciones, encargados de seguir y vigilar bajo su responsabilidad los trabajos de construcción de las habitaciones obreras, de acuerdo con las prescripciones de la Ley belga. Estos Inspectores agregados estarían bajo la dirección de alguna de las dependencias del citado Ministerio, del *Office du Travail,* por ejemplo.

Se les pagaría por sus servicios un 2 por 100 de lo que perciban los Arquitectos por la verificación de las obras y sus Memorias correspondientes. También los Inspectores deberían redactarlas sobre su misión particular.

Todavía trató esta cuestión, si bien mezclada con la que está á continuación en el programa, M. Schnetzler, refiriéndose á Suiza principalmente. Después se insistirá sobre sus conclusiones.

En la discusión ante el Congreso, M. Soenens insistió en sus puntos de vista: decir inspección tanto vale como decir cumplimiento de la Ley social. El Dr. Holst dijo que en Noruega, la inspección no interrumpida es el elemento más importante para la solución del problema. El Dr. Du Mesnil, y refiriéndose sólo á Francia, se pronunció claramente contra la organización de un servicio especial de inspección. Esto gravaría los presupuestos, y, por lo tanto, los impuestos. Basta la organización rigurosa por los Municipios de un servicio

de permisos de construcción y de habitación en buenas condiciones.

Herr Wittenstein dice que en Alemania no hay todavía la inspección de las habitaciones baratas propiamente tal; pero las Leyes permiten intervenir en el asunto, siempre que sea necesario, á las Autoridades públicas, tanto en las construcciones nuevas como en las condiciones morales y sanitarias de las casas existentes. Refiere en seguida los buenos resultados de una disposición tomada en 1893 por el *Regierungs-President* del *Besirk* de Düsseldorf sobre el estado en que debieran hallarse las casas habitables. Esto dió lugar á informaciones que pusieron de manifiesto el mal, y, por consiguiente, á un movimiento muy acentuado de mejoramiento de las habitaciones, tanto de las nuevas, que se hicieron muchas, como de las antiguas. Lo que le extraña son dos manifestaciones oídas en el Congreso. Una, la relativa á que el inspectorado sea solamente para las casas baratas; debe establecerse, si se establece, para las ricas y las pobres. La otra, el temor expuesto de que las Leyes no se cumplan; en Alemania «no hay Leyes que queden sin ejecución». Lo cual «viene quizá de que el ilustre filósofo de Koenisberg, Kant, ha implantado vigorosamente la idea del deber entre todos los representantes de la Autoridad en Prusia». M. de Becker contesta en cierto modo á la primera extrañeza del anterior orador y á lo dicho por el Dr. du Mesnil, insistiendo en sus puntos de vista. En fin, M. Weber dijo que en Francia no hace falta un organismo para la inspección de las habitaciones, y que sería mal recibido por los obreros. Este viene á ser el sentido que para la misma Bélgica patrocina M. Meerens.

*
* *

Las conclusiones del Sr. Schnetzler, que trató la cuestión sexta, la referente á las informaciones en materia de habitaciones baratas, al mismo tiempo que la anteriormente discutida por el Congreso, son las siguientes:

«I. La organización de las informaciones y de una inspección permanente debe corresponder á la Autoridad municipal.

»II. Debieran adoptarse en todos los países tipos uniformes de formularios.

»III. La estadística de la población obrera en invierno y en verano debe determinarse cuidadosamente por medio de tablas numéricas y de cuadros gráficos.

»IV. Se recomienda á la atención de la Autoridad comunal el establecimiento de casilleros con fichas para cada casa y cada cuarto

en la Oficina de policía. De esta suerte podrá darse cuenta en cualquier momento, mediante fichas al día, del estado de los inmuebles. Debe crearse por la Administración municipal una estadística sanitaria de la habitación.

»V. Se recomienda la organización de inspecciones periódicas de los edificios, confiadas á un personal bien elegido. Con el resultado de estas inspecciones podrán completarse las fichas de los casilleros.

»VI. Para cada censo semestral deberá remitirse á cada propietario é inquilino un boletín que indique su estado civil, su profesión y las circunstancias especiales de su habitación.

»VII. La Comisión de salubridad será la llamada á vigilar el estado general de la casa por medio de informaciones, inspecciones, casilleros de fichas y boletines de alojamiento puestos á su disposición.

»VIII. Deben tenerse en cuenta, una por una, las observaciones formuladas en las Memorias de las informaciones, aparte de sus datos estadísticos, y precisarlas bajo la dirección de las Comisiones de salubridad, para hacerlas producir los efectos que deban.

»IX. Las medidas que hayan de tomarse no podrán realmente ser eficaces sino después de la adopción de una Ley sobre policía de las construcciones y de un Reglamento comunal sobre la materia, que robustezcan á la Autoridad suficientemente.

»X. La legislación sobre las construcciones y los Reglamentos sobre la materia deben definir con precisión la noción de la casa.

»XI. La Ley y los Reglamentos deben establecer una distinción muy clara entre los edificios construídos y los por construir. Para los primeros estarán justificadas las disposiciones transitorias.

»XII. El principio de la intervención y vigilancia de la Autoridad (cantonal ó comunal) sobre las construcciones debe ser establecido por Leyes y Reglamentos.

»XIII. La legislación debe disponer, en principio, que la Autoridad tiene en todo tiempo el derecho de someter los inmuebles á inspecciones é informes.

»XIV. La Ley debe establecer penas contra los propietarios é inquilinos que dificulten los trabajos de las Comisiones.»

También hay sobre el mismo asunto un trabajo de M. Mahaim en un sentido semejante, y en el mismo se pronuncian las discusiones del Congreso.

* * *

Las demás cuestiones tratadas, aunque no se desligan del todo del problema de la intervención del Estado, no se refieren directamente á nuestro objeto.

De ellas, todavía una, sin embargo, nos interesa. Se refiere á ciertas limitaciones de goce: prohibición de dedicar las casas baratas á centros corruptores, tabernas, casas de mala fama, etc.; prohibición de ciertas formas de percibo de alquileres; de dotar las viviendas de más pisos de los compatibles con la higiene y la estética de la ciudad obrera, etc., etc. El Congreso aplaude la Memoria y las manifestaciones de M. Passez. «Los Comités locales—dice—tienen por función principal, después de haber alentado la construcción y el desenvolvimiento de habitaciones baratas destinadas á los obreros ó á los empleados, el velar para que estos grupos de casas conserven su carácter de habitaciones atractivas y sanas», agradables, distantes de toda vecindad peligrosa. Cuando las Sociedades ó los constructores de varias conservan la propiedad de alguna, el asunto no ofrece dificultad si en los contratos de inquilinato y de venta imponen dichas limitaciones á título de servidumbres, que ellos, como propietarios de la que retienen, pueden hacer efectivas. Mas si no conservaran la propiedad de ninguna, como las servidumbres pueden desaparecer por el común consentimiento del beneficiado y del gravado con ellas, entonces toca á los miembros de los Comités locales influir para que se respeten las cláusulas limitativas de carácter colectivo, creando para ello sindicatos de propietarios interesados en que se mantengan.

***

El Congreso, según se habrá notado, discute, inquiere, investiga, cambia opiniones y puntos de vista, pero no vota, salvo en algunas adhesiones de cortesía y en la cuestión del Comité internacional.

No han logrado por eso algunos congresistas, y por cierto franceses, que se votara una proposición favorable á la intervención de los Poderes públicos (1).

---

(1) Cfr. *Actes du Congrès international des habitations à bon marché tenu à Bruxelles* (Juillet 1897). Publication faite par les soins du secrétariat.—Bruselas, 1897.

IV

El Congreso de París de 1900.

La simple lectura del programa que se ofrece al frente del interesante libro de *Comte-rendu* del Congreso de París de 1900 (1), denota que el pensamiento francés, fraguado principalmente en la Sociedad de habitaciones baratas, persiste tenazmente en los puntos de vista que dominaron en el primer Congreso de 1889.

En efecto: las cuestiones á que parece darse en él mayor relieve son las que atañen al modo como han de hacerse las casas en relación con los problemas económicos y sociales que han de resolver, sin tener en cuenta el agente que deba intervenir en la solución, dando más bien por sabido que es la iniciativa privada, no perturbada por el Estado ni los establecimientos públicos, la que debiera tener en el asunto exclusiva competencia.

De esta suerte, se ocupó el Congreso en las siguientes cuestiones:

1.ª Casas colectivas en lo referente á estos puntos: *a*) Renta que debe perseguirse en la construcción y administración de las casas de pisos, según las ventajas concedidas por la Ley en los diferentes países, y sistemas para obtener por la capitalización de la renta el desenvolvimiento progresivo é indefinido de las habitaciones baratas; *b*) Medidas de orden, limpieza y contrato de inquilinato más favorables para el logro de los fines propuestos; *c*) Utilidad de la reserva de ciertos inmuebles á ciertas categorías de inquilinos: por ejemplo, para los solteros, hombres ó mujeres; *d*) Medidas pertinentes á la adaptación de las casas ya construídas, y su transformación en habitaciones salubres y baratas.

2.ª Casas individuales: *a*) Medios de facilitar el acceso de los obreros y artesanos á la pequeña propiedad, y cuando las circunstancias no lo permitan, combinaciones recomendables para el alquiler de las pequeñas casas familiares; *b*) modificaciones del derecho de sucesión para la transmisión íntegra del hogar, y principio de la inembargabilidad *(insaisissabilité)*.

---

(1) *Compte-rendu et documents du Congrès international des habitations à bon marché, tenu à Paris les 18, 19, 20 et 21 Juin 1900.* Publiés sous la direction de *M. Jules Challamel.*—París, 1900.

3.ª Jardines obreros. Extensión de las Leyes y Reglamentos sobre habitaciones baratas á estos jardines, y resultados previos obtenidos por estas obras en sus diversas modalidades.

Sólo á lo último, y cuando pudo contarse con una opinión formada sobre estas cuestiones fundamentales, que más daban margen á la alabanza de la iniciativa privada que al planteamiento del problema del Estado, por lo olvidado que en ellas aparece, viene en el programa la siguiente.

4.ª Intervención de los Poderes públicos (Estado, Municipio, establecimientos públicos); principios generales, condiciones que la hacen posible y deseable.

5.ª En fin, organización definitiva del Comité internacional de los Congresos de habitaciones baratas.

Prepararon con sus ponencias, é informaron ampliamente esas cuestiones los Sres. Picot, Weber, Langer, Baudran, Lémery, Mellet, Bureau, Rotours, Rostand, Stübben y Cheysson; otros congresistas, para satisfacer á la redacción del programa, el cual pedía á propósito de todos los temas información comparativa de lo hecho en todas partes, han hecho también comunicaciones interesantes á la Asamblea.

* * *

El enunciado mismo de la primera cuestión muestra, al referirse á las facilidades otorgadas por las distintas legislaciones, que era menester tratar de algo pertinente á nuestro objeto. El *rapporteur* fué M. Picot, y en nada estuvo que despertase sobre la intervención del Estado la animada discusión que estalló al final del Congreso.

He aquí sus conclusiones:

«1.ª El constructor de casas de pisos debe tratar de obtener la renta media normal que produce la propiedad inmueble en el barrio que ha escogido.

»Si se contenta con una renta inferior, hace obra ficticia, y en vez de realizar una operación útil, perturba las condiciones del mercado, lo cual tiene por consecuencia directa el desalentar toda imitación.

»2.ª Para que su ejemplo sea ampliamente imitado, es menester que no se concedan jamás á ciertas construcciones, ni subvención gratuita, ni suma procedente de la beneficencia, ni privilegio alguno. Todo favor que constituya un privilegio pone obstáculo á la libre concurrencia, que no descansa más que sobre una absoluta igualdad. Si el Estado ó las ciudades construyeran habitaciones baratas, los empresarios dejarían de edificar casas de ese género; les

parecería imposible la concurrencia frente á los que disponen del impuesto y del poder público.

»3.ª La única intervención legal que puede ser útil y no entrañar peligros es la del legislador que levantara las prohibiciones opuestas al préstamo de capitales inútiles, volviéndolos á la circulación para la construcción de habitaciones baratas.

»4.ª La única forma que la caridad puede hacer revestir sin peligro á las liberalidades que tengan por objeto mejorar las habitaciones obreras, es la del donativo de capitales á Sociedades filantrópicas, con cargo de levantar casas, de alquilarlas y de capitalizar el producto neto para construir otras nuevas, á condición de que el precio del alquiler sea el corriente en el barrio.»

El desarrollo de estas ideas produjo cierta efervescencia en el Congreso. M. Picot, defendiendo el interés normal del dinero para el capital colocado en este género de inmuebles, sostuvo que el beneficio lo encontrarían los inquilinos en la sustitución de un alojamiento malsano por uno bueno, dispuesto según las reglas de la higiene. Á lo cual contestaba M. Mahaim: «No por eso deja de perturbarse el mercado aunque no se quiera, toda vez que una casa modelo tiene fatalmente que hacer la concurrencia á las casas malas, é importa precisamente hacer una concurrencia efectiva á estas casas y á los precios elevados.» Los demás oradores que intervinieron hicieron observaciones acerca del precio normal del dinero: unos, oponiéndose á ese interés tratándose del empleo en las casas baratas; otros, señalando la dificultad de determinarlo. M. Cheysson, en el espíritu y tendencia del Sr. Picot, propuso, aparte, que cuando en un barrio estén caros los precios de las casas insalubres y una Sociedad filantrópica haga algunas nuevas en condiciones inmejorables, y quede un cierto margen entre la tasa normal del interés y el alquiler que sea menester pedir para ponerse al nivel de los explotadores de la miseria, debe, después de retirado aquél, bonificar á cada inquilino á prorrata de lo que pague. Pero no en el sentido de devolverle el excedente en especie, lo cual sería exponerse á malversaciones, sino abonándoselo en una libreta individual de retiro. En fin, algunos, como el Sr. Brandts, no aceptaron las conclusiones, y á punto estuvieron de discutir de raíz, como después se hizo, toda la intervención del Estado, pensando en experiencias saludables. El Sr. Brandts volvió á su idea del Congreso de Bruselas; debe ser un Banco público, administrado por el Estado y la Provincia, el que resuelva la cuestión del dinero para las casas baratas, hipotecándolas para garantizar un préstamo al interés más bajo posible.

La proposición del Sr. Picot fué al fin adoptada en esta forma:

«1.° En la construcción de las casas de pisos debe tratarse de mejorar el alojamiento desde el punto de vista de las condiciones morales y materiales de la vida, y especialmente de la distribución de piezas, de la cubicación de aire, del saneamiento y de la higiene.

»2.° Debe tenderse al mismo tiempo á rebajar el precio del alquiler en la medida compatible con la remuneración corriente de los capitales empleados en los bienes inmuebles, de manera que atraigan hacia la empresa recursos cuya amplitud esté en armonía con la extensión de las necesidades.

»3.° El mejor sistema de liberalidades que recomendar para el desenvolvimiento progresivo de las habitaciones baratas es el donativo de capitales á Sociedades filantrópicas, con obligación de levantar casas, de alquilarlas y de consagrar su producto neto, capitalizado, á la construcción indefinida de otras habitaciones que puedan servir de modelo en los respectos de la higiene, del *confort* y de la modicidad de los alquileres.»

La opinión de M. Cheysson, después de muy discutida, dió lugar á la adopción de este voto adicional:

«4.° Una vez el capital convenientemente remunerado, es de desear que se constituyan, primeramente, reservas que aseguren el porvenir contra las eventualidades; después, un fondo especial, afecto por períodos de cierta duración á medidas de interés colectivo ó individual de los inquilinos.

»Á la liquidación ó á la disolución de la Sociedad de construcción ó de crédito, se recomienda que las reservas reciban el mismo destino, ó sean consagradas á obras similares de interés general.»

***

Acerca del tema VI del Congreso, que en la clasificación hecha es el 2.° *b*), el Sr. Mellet, uno de los ponentes, después de exponer los principios del régimen sucesorio aplicable á la pequeña propiedad en las legislaciones de Francia y Bélgica, Alemania, Austria é Italia, y de estudiar, á propósito de la cuestión de la embargabilidad, la conveniencia ó la inconveniencia de la implantación del *Homestead* en las naciones europeas, llega á las conclusiones siguientes:

«I. Es de desear que las reformas parciales ya operadas en favor de la transmisión íntegra y de la estabilidad del hogar de familia se generalicen cada vez más; que su campo de aplicación sea amplio; que las disposiciones que ellas consagren, devengan derecho común,

y que reglamenten la transmisión de todo patrimonio familiar, sin que haya necesidad de preocuparse, ni de la naturaleza, ni de la importancia del patrimonio.

»II. Fuera de desear, además, que la reforma sea completada; que las lagunas de la Ley de 30 de Noviembre de 1894 sean colmadas, de suerte que pueda facilitarse su aplicación práctica.

»III. Pero no debe recurrirse, con la esperanza de asegurar la estabilidad del hogar de familia, á las medidas legislativas que, tales como el *Homestead exemption,* tenderían á enervar la propiedad individual, ó, por lo menos, á someterla á un sistema restrictivo.»

Las modificaciones que pide para la Ley francesa, se refieren principalmente á la renovación del período de indivisión de la propiedad; en la alemana, á que se extienda á las casas obreras la legislación del *Höferecht.* En cuanto al *Homestead,* cree que fué creado circunstancialmente en los Estados Unidos para impedir los abusos de crédito, y que su importación en los países europeos, además de no influir, como no influyó en América en la estabilidad de la familia, perjudicaría tanto á los acreedores como á los propietarios; en efecto: no deben soportar los primeros las consecuencias de la imprevisión del padre de familia, cuando no basta la publicidad á ponerlos en guardia contra el fraude; ni los segundos, cuando sean honrados, la falta de crédito á que daría lugar la medida.

M. Bureau, que hizo otra ponencia sobre el asunto, es también contrario al principio de la inembargabilidad en nombre del sentimiento de la responsabilidad personal. Llega á las siguientes conclusiones:

«1.ª Importa mantener, tanto la pequeña propiedad territorial como la grande, sometida al derecho de embargo del acreedor. No debe hacerse la enajenación más difícil, ni prohibir la hipoteca. Á lo sumo podría permitirse al donador ó al testador estipular que la pequeña casa dada ó legada no pueda ser ni embargada en manos del donatario, ni hipotecada por él.

»2.ª Sería muy beneficioso extender á los dueños de *cabarets* las disposiciones del art. 1.965 del Código civil francés relativas á las deudas del juego.»

Después de aportar á la discusión M. Belghe datos inapreciables acerca de la legislación belga, que por una Ley de Mayo de 1900 había determinado en la vida jurídica del asunto modificaciones importantes, á las cuales no alcanzaba el *rapport;* después de explicar M. Soenens cómo en Bélgica se resuelve la cuestión de la conservación de las pequeñas herencias, cuya mayor dificultad estriba en que

el coheredero que aspire á quedarse con la casa no tenga los medios suficientes para ello, lo cual se evita allí pudiendo prestar las Sociedades de casas obreras, no sólo para la *construcción* de una casa, sino también para su *adquisición* y *conservación;* después, por último, de haber expresado M. Cheysson sus formales reservas en contra de las opiniones emitidas por los ponentes opuestas al *Homestead*, se aprobaron las conclusiones de M. Mellet, excepto la segunda, que se reputó no tener la generalidad necesaria para un Congreso internacional.

*
* *

Llegóse á la cuestión VII del Congreso, que en la numeración hecha es la 3.ª, relativa á los jardines obreros. El documentado estudio del ponente Sr. Barón d'Angot des Rotours, que razona y formula unas conclusiones sobre el caso, y M. L. Rivière, que las defiende ante la Asamblea por ausencia del primero, determinan la opinión del Congreso, el cual votó sin discusión las proposiciones siguientes:

«1.ª Es de desear que se facilite al obrero la posesión de un pedazo de terreno alrededor de su casa.

2.º Aun cuando no pueda el jardín estar pegado á la casa, ó el obrero habite casas colectivas, el jardín puede prestar muy grandes servicios.

3.ª Conviene reclamar que el régimen de favor organizado para las casas obreras sea extendido á los jardines obreros.»

En efecto: esta institución, fundada en 1890 por Mad. Hervieu en Sedán, es ya una célebre organización de la asistencia que sustituye el socorro gratuito por el socorro en virtud de un trabajo. Tal extensión han tenido algunas de estas obras, que muchas de tales parcelas de terreno se han convertido en propiedad de los asistidos, los cuales acabaron, mediante ingeniosos métodos de que pueden ser ejemplo los empleados en Saint-Etienne por el P. Volpette, por edificar una casita. Ya en 1898, M. Siegfried había sometido al Parlamento un proyecto de Ley pidiendo la extensión á los jardines obreros del beneficio de las exenciones previstas por la Ley de 1894 para las habitaciones baratas.

*
* *

Se adoptó por unanimidad también el Reglamento de M. Cheysson acerca del *Comité permanente de los Congresos internacionales*, que responde á la última cuestión enunciada. La referente á la intervención

de los Poderes públicos se discutió después. Quedó al fin constituído el Comité, por el cual venía trabajándose desde el primer Congreso. En vista de que en la mayor parte de los países hay Federaciones centrales, que agrupan todos los esfuerzos nacionales que hacen las Sociedades y los individuos en pro de las habitaciones obreras, se creyó que el Comité debía reunir sólo estas Federaciones, prescindiendo de las adhesiones individuales, y que la forma que podría revestir era más bien la del Instituto internacional de estadística que la del Comité de Accidentes del trabajo.

El art. 1.º del citado Reglamento dice así: «Se constituye un Comité permanente de los Congresos internacionales de habitaciones baratas, destinado á servir de lazo entre las Federaciones nacionales ó grupos similares, que en los diversos países centralizan el movimiento en favor de esta cuestión.»

***

Entró luego el Congreso en la magna cuestión de la intervención del Estado, discutida, al cabo, por una serie de circunstancias, más tarde de lo que el programa había previsto. La disparidad de pareceres estalló aquí, mostrándose en la Asamblea francamente.

Empezó en las ponencias. Son dos opuestas: la de M. Rostand y la del Sr. Stübben.

El primero resume su extenso y documentado estudio en las tesis siguientes:

«I. La intervención directa de los Poderes públicos, tal como la formulan las escuelas socialistas, no es susceptible de examen, puesto que descansa, ya sobre la hipótesis colectiva, de la cual no da el colectivismo neta definición alguna, ya sobre una asimilación de las necesidades del hogar doméstico á los servicios públicos (Correos, transportes, alumbrado, alcantarillas), asimilación á la cual resiste la autonomía de la persona y de la familia.

»II. La intervención directa de los Poderes públicos, tal como la formulan las escuelas *estatistas:*

a) Es en sí *ilegítima*, por exceder de las funciones naturales y de la competencia normal del Estado y del Municipio;

b) Es *inútil*, por haber realizado ya la acción libre obras inmensas de esa especie, en los países más desemejantes, por tender siempre á aumentar y por haber obrado con mayor eficacia que los Poderes públicos, allí donde permiten la comparación las circunstancias;

c) Sería de una improductividad inferior, pues la observación demuestra que los trabajos ejecutados por la acción libre son superiores á los trabajos ejecutados por la Administración pública, que además se personifica en individualidades inestables;

d) Sería impotente para hacer el servicio más barato, porque los hechos adquiridos autorizan á pensar que sería más costosa en la construcción, y en la explotación no podría bajar los precios más que falseando el juego natural de las cosas, á cuenta del conjunto de los contribuyentes, incluso de los contribuyentes más pobres que los beneficiarios, es decir, á expensas del principio de la igualdad democrática;

e) Crearía á los Poderes públicos, recargados de atribuciones cada vez más complejas, entorpecimientos de toda especie, y haría abrumadora la hacienda pública, para la cual ya se ha exigido demasiado al impuesto y al empréstito;

f) Lejos de intensificar las iniciativas y las actividades espontáneas del individuo y de la asociación, las desalentaría con una concurrencia en condiciones desiguales y secaría sus fuentes, inutilizando así su esfuerzo, dadas las comodidades malsanas de la acción por medio de los presupuestos públicos;

g) Ejercitada por el Municipio, acarrearía, además de las desventajas que acaban de enumerarse, inconvenientes especiales y abusos particularmente graves.

»III. Los Poderes públicos tienen una misión considerable y propia que cumplir en el movimiento de mejora de las habitaciones populares:

a) Puesto que tienen la responsabilidad de la salubridad general, de este orden de obligaciones brotan los derechos que les corresponden;

b) Están cualificados como patronos ó empresarios para procurar habitaciones á sus agentes, satisfaciendo ciertas exigencias, y para facilitarles la accesión á la propiedad de la casa de familia;

c) En virtud de su función general de activar la evolución natural hacia el progreso, pueden promover y sostener los esfuerzos de la asociación y del individuo por un concurso de modos varios, especialmente por los siguientes:

Informes sobre el estado de las casas obreras;

Atenuaciones fiscales, ya permanentes, ya temporales, recayendo, sea sobre los impuestos nacionales, sea sobre las tasas locales, y debiendo ser estas atenuaciones bastante sensibles para ser eficaces;

Subvenciones promotoras ó auxiliares, ya á los grupos que pro-

pagan la reforma, ya á las Sociedades que las realizan, pudiendo ser en dinero ó en especie;

Supresión de obstáculos que dificulten los agentes de mejora en la obtención de capitales poco onerosos; por ejemplo, abriendo facilidades de crédito ó de seguro en los establecimientos públicos ó de utilidad pública que posean patrimonios propios y como empleo de estos patrimonios;

Facilidades laterales que puedan secundar el movimiento; por ejemplo, desenvolvimiento de los medios económicos de circulación urbana rápida que permitan á las familias más humildes vivir en la periferia de las ciudades sin pérdida sensible de tiempo para trasladarse al lugar del trabajo;

Colaboración en las empresas de mejoramiento, ya por vía de préstamos reembolsables, ya por suscripción de acciones de Sociedades, siempre que este modo esté limitado y sometido á condiciones circunspectas.

Estas diversas formas de concurso, como las nuevas que pudiera revestir, deben siempre ser establecidas por Leyes iguales para todos, y venir á ayudar á la iniciativa privada, sin sustituirse á ella, ó sin hacer de los Poderes públicos los concurrentes privilegiados de la acción libre.»

Por el contrario, las conclusiones sometidas al Congreso por el Sr. Stübben, arquitecto de Colonia, dicen así sucintamente:

«Medidas aprobadas por la experiencia y recomendables, que los Municipios pueden emplear para favorecer la construcción de habitaciones baratas:

»I. Construcción por los Municipios de pequeñas viviendas:

a) Para alquilarlas á los obreros y empleados municipales;

b) Para alquilarlas en general á todos los que busquen habitación.

»II. Simplificación de las prescripciones de policía de los edificios. Reducción de la anchura de las nuevas calles que se construyan. Construcción económica de las calles.

»III. Reducción ó supresión de los impuestos, especialmente de los impuestos territoriales ó inmobiliarios, y de los impuestos de transmisión.

»IV. Reducción de las tarifas de las aguas.

»V. Creación de Bancos territoriales por el Municipio.

»VI. Supresión entera ó parcial de los gastos de construcción de calles (de los derechos de vía).

»VII. Protección de las Asociaciones de construcción de habitaciones baratas:

a) Participando en su interés ó en sus negocios;

b) Haciéndoles directamente ó procurándoles préstamos á interés reducido.

»VIII. Multiplicación de nuevas calles para facilitar la construcción de habitaciones baratas.

»IX. Instalación de tranvías en los alrededores de las ciudades.»

Argumenta con los hechos, particularmente con los que le suministran sus experiencias en la provincia renana. Entre ellos, habla del establecimiento municipal de crédito territorial (Banco de construcción) que la ciudad de Düsseldorf ha acordado organizar en virtud de un empréstito comunal de 20 millones. Procurará subvenir á la falta de habitaciones prestando con hipoteca é interés reducido sobre casas para obreros, y, además, adelantará capitales para la construcción de estas habitaciones, tanto á las Asociaciones como á los empresarios. Stübben insiste, sobre todo, en las aplicaciones prácticas, refiriéndose á las excelencias del régimen de Prusia, donde el Estado procura habitaciones á sus obreros y empleados subalternos, y al de algunos Municipios alemanes que alojan, no ya á los trabajadores, sino á la gente que lo demanda, sin distinción.

Á esta opinión se asoció M. Brandts, en nombre también de sus experiencias en Alemania. M. Waterlow habló de lo que pasó en Inglaterra, donde se hizo todo lo que combate M. Rostand, sin que haya advertido nadie ninguno de los males que profetiza. Á estas aseveraciones se opuso con cierto comedimiento M. Ashley, aunque sin aducir prueba alguna enfrente de las razones y los hechos expuestos por M. Waterlow, por no hacer el debate demasiado largo. Sven Palme cree que el Estado es «el único Poder capaz de activar la obra de mejora de la suerte del obrero, y especialmente de atarle á la tierra y de retenerle en ella, en un país agrícola como Dinamarca», y cita las experiencias de este país y las de Suecia, de Noruega y de Finlandia, contrarias á las tesis de M. Rostand. La misma protesta hizo M. Stevenson, refiriendo lo hecho por el Municipio de Glasgow, que empleó con el mejor éxito fondos de la ciudad en la construcción de las casas obreras.

Pero entre todas estas opiniones, importa señalar más extensamente, por su significación, las de M. Hector Denis y M. Mahaim.

El primero, aleccionado por los buenos resultados producidos en Bélgica por la Sociedad de los ferrocarriles vecinales, constituída definitivamente por las Leyes de 24 de Junio de 1885 y de 14 de Abril de 1898, sometió en 1885 á la Comisión de información sobre las con-

diciones del trabajo la idea de una organización semejante para resolver el problema de las habitaciones obreras. La Comisión no la aceptó. Redujo el autor su proyecto á instituciones provinciales, también sin éxito. Sometió más tarde al Comité de Patronato de Bruselas la concepción puramente local, comprendiendo los Municipios, las Direcciones de Beneficencia, las Mutualidades, y sólo al fin, en 1897, fué realizada la idea en el Municipio de Schaerbeek; los Comités de Patronato de Bruselas y de Saint-Gilles adoptaron también el principio, que los Municipios de Saint-Josse-ten-Noode y de Bruselas tradujeron á su vez en hechos, con alguna modificación.

La idea, pues, de estas Asociaciones locales está ya en vías de experimentación, y gana de día en día por estas serias razones:

«1.ª La intervención de la Caja de Ahorros, según la Ley de 9 de Abril de 1899, aunque excelente, no basta. El Real decreto de 4 de Junio de 1896 ha limitado al 5 por 100 de su capital lo que la Caja puede colocar en ese negocio, es decir, á 30 millones de francos próximamente en 1899;

2.ª La idea de hacer al obrero propietario de su casa es irrealizable, particularmente en las grandes ciudades;

3.ª En el mismo orden de ideas, el coste de construcción de las casas obreras en las partes accesibles de la aglomeración de Bruselas, se ha elevado en tres años un 40 por 100 aproximadamente;

4.ª Sin pensar en paralizar la acción directa del Municipio, hay que reconocer que una Sociedad de interés público ofrece la ventaja de procurar á menudo recursos más considerables y más rápidamente. Ahorra también al Municipio la carga directa de una administración y sus inconvenientes.»

Después de creados así los órganos locales, M. Denis vuelve á su proyecto primitivo, completando su proposición en esta forma:

«1.º Se autorizaría al Gobierno para crear una Sociedad nacional de habitaciones baratas y á redactar los Estatutos. El capital de esta Sociedad estaría formado por series de acciones correspondientes á los grupos de habitaciones que se edificaren;

2.º Las acciones podrían ser suscritas, tanto por las Sociedades locales de interés público como por los Municipios. Serían liberadas por anualidades debidas á la Sociedad central cuando las Administraciones suscriptoras pareciesen ofrecer los recursos suficientes;

3.º Las anualidades debidas á título de liberación del capital debieran fijarse de suerte que se asegurase la amortización de las obligaciones en noventa años;

4.º Las obligaciones serían emitidas en representación de las anua-

lidades debidas. El Estado debiera aprobar la forma y las condiciones de toda emisión;

5.° Las Sociedades locales de interés público administrarían las habitaciones y operarían la reventa, si llegara el caso, en las condiciones y bajo la intervención que se estableciese por un reglamento general;

6.° El Estado garantizaría, frente á tercero, las obligaciones emitidas;

7.° El producto neto del alquiler y de la reventa de las habitaciones construídas sería atribuído primeramente á la Sociedad local de interés público y al Municipio correspondiente, en concurrencia con la elevación de las anualidades debidas por ella, en la adquisición del capital suscrito.

El excedente concurriría por mitad, afecto á un fondo común de reserva destinado á cubrir las pérdidas eventuales de la Sociedad nacional.

El resto sería atribuído á las Sociedades locales para mejorar las habitaciones obreras.»

En opinión de M. Mahaim, las tesis de M. Rostand, reforzadas en general por la mayor parte de los franceses presentes, muy especialmente por M. Picot en un documentado discurso, tienden á arrancar á la Asamblea «una condenación absoluta de la intervención directa de los Poderes públicos en la cuestión de las habitaciones baratas, y especialmente á proscribir la construcción de casas obreras por los Municipios». Y *absoluta*, «porque debe pronunciarse tanto en nombre de los principios como en nombre de la experiencia práctica, y no sólo para el presente, sino también para el porvenir». Ha presenciado el Congreso casi una tentativa de demolición en regla de los edificios del *London County Council;* frente á las numerosas ciudades alemanas é inglesas que hace ya muchos años han construído casas obreras, se quiere declarar formal y categóricamente que son: 1.°, ilegítimas; 2.°, inútiles; 3.°, de producción inferior; 4.°, más costosas á expensas de los contribuyentes. Se pide más: que se afirme que así ocurrirá siempre, y que hay que desconfiar de los Poderes públicos de todos los países.

El orador espera que el Congreso no hará tal, porque «el día en que un solo Municipio triunfase al construir habitaciones sanas y baratas sin gravar su presupuesto, mejor ó tan económicamente como la iniciativa privada, haciéndolas producir lo mismo, etc., ese día la gran condenación del Congreso de París habría recibido de la experiencia una lección que acarrearía para siempre la pérdida de su autoridad».

Esas resoluciones están inspiradas por el espíritu de escuela; reclámase un acto de fe en la libertad. M. Mahaim es un «estatista» educado por M. de Laveleye, y no piensa como los Sres. Rostand y Picot acerca del Estado y del impuesto. Éstos piensan que «si las construcciones municipales fuesen alquiladas demasiado baratas, los inquilinos de ellas estarían, en definitiva, alojados á costa de los contribuyentes». Piensan, pues, «que no es justo que el impuesto pagado por todos no sea empleado en beneficio de todos, ó por lo menos de la generalidad». Mientras que M. Mahaim cree que el «interés general no se confunde de ninguna suerte con el de la generalidad, y un impuesto puede ser perfectamente legítimo, aunque no aproveche más que á cierta clase de ciudadanos». Y eso les pasa á una enorme cantidad de impuestos; por ejemplo, las Aduanas protectoras de una clase de productores, como M. Rostand, sin duda, piensa. Pero la magnífica Exposición francesa, pagada por todos los contribuyentes, ¿qué aprovecha al magistrado, al funcionario y al pobre labrador sumido en el fondo de su provincia? No habría, pues, «nada de abusivo en que si el interés general lo exige, fuese dada la habitación, si no en totalidad, en parte, á ciertas clases de infortunados, á expensas de la colectividad».

En lo que respecta á las funciones del Estado, su desacuerdo con estos economistas franceses es igualmente radical. Éstos piensan que su intervención, así como la del Municipio, no puede producir nada bueno, práctico y eficaz. Para la solución del problema de las casas basta el libre juego de la concurrencia. Y este optimismo es justificable en MM. Rostand y Picot, que tienen consagrada su vida á las grandes empresas del bien público; pero no pueden compartirse sus ilusiones ante la enorme tarea que hay que cumplir. Piénsese que se estima en 500 millones de francos lo que habría que gastar para alojar bien en París á todos los que lo están mal; en Londres son próximamente 200.000 personas las que se aprovechan de los beneficios de las casas buenas y baratas que han construído los filántropos y el *London County Council;* pero quedan 800.000 viviendo en condiciones horribles. ¿Cuánto tardaría el remedio preconizado en ponerse á la altura del mal?

Y sin contar con lo que quiere M. Picot, con que los capitales de construcción estén *bien remunerados*, ya que, como él dice, «los capitales filantrópicos son raros é incapaces de mejorar las habitaciones de toda una ciudad». Hay que remunerarlos bien para que vengan á este negocio como á una industria cualquiera.

En opinión de M. Mahaim, los Poderes públicos tienen «el *deber*

de intervenir en una tarea que está por encima de la iniciativa privada», en razón del enorme interés social del asunto, interés cifrado en la salud y la moralidad públicas que las casas procurarían á la comunidad. Además, según todas las informaciones practicadas en Lieja, las casas que más producen á los propietarios son aquellas más malas é insalubres. «¿Cuándo, pues, la intervención de los Poderes y de los dineros públicos se ejercerá más legítimamente que para hacer cesar este indigno estado de cosas de nuestra civilización, donde se ve á los miserables pagar el precio de una habitación sana, aireada, bañada de sol, provista de cuanto responde á las exigencias higiénicas, por agujeros infectos que más parecen guaridas que habitaciones humanas?»

La tarea es tan enorme, que no debe rechazarse concurso alguno para realizarla. Por lo tanto, es partidario de la legitimidad de la intervención directa de los Poderes públicos.

M. Rostand hace algunas observaciones contestando á los distintos oradores que le combatieron, sin hacer realmente variar los términos del problema.

Cerrada la discusión, la Mesa presidencial recibe varias resoluciones sobre el asunto, que pretenden ser votadas.

Se vota la presentada por los Sres. Mahaim, Albrecht, Fuchs, Zur Nieden, Weis de Wellenstein, Brandts y Droulers, que dice:

«Considerando que la intervención del Estado en la construcción de las habitaciones baratas puede variar en cada Estado, según la constitución, las costumbres públicas y la gravedad del mal que tengan que curar, el Congreso declara que la cuestión no entraña una solución general y la somete á los futuros Congresos nacionales de los diversos países representados.»

Esta resolución anula las conclusiones I y II de M. Rostand, y los demás votos propuestos.

Se vota á continuación la III apuntada del discutido *Rapport*, formando con la proposición de M. Mahaim y sus amigos la resolución general del Congreso sobre el asunto.

Y no sin que antes, á petición de M. Brandts, se votara por separado el último párrafo de dicha conclusión III, el cual fué adoptado también por 22 votos contra 18.

V

El Congreso de Düsseldorf de 1902.

En este Congreso, celebrado en la hermosa ciudad alemana al mismo tiempo que su Exposición, como en el de Bruselas, se discute, pero no se vota.

La *primera cuestión* sometida á las deliberaciones de sus miembros fué el estudio de la influencia del precio del terreno, gastos de construcción é impuesto sobre el valor de los alquileres.

La *segunda* concernía á la acción de los interesados ó á la asistencia mutua en la cuestión de las habitaciones.

En fin, la *tercera* tenía por objeto el estudio de la intervención de los Poderes públicos y de las Corporaciones en favor de la construcción de casas pequeñas: *a*) Influencia de la subvención sobre la actividad de los constructores en interés general; *b*) Efectos de la subvención de la actividad humanitaria sobre la actividad industrial. Á los resultados de la discusión empeñada sobre este asunto nos vamos á referir especialmente.

En lo que se refiere á la primera cuestión, según se desprende de la ponencia general del profesor Fuchs, que resumió los trabajos recibidos en ese sentido por el Congreso, hállase, según M. E. Cacheux, esta idea (1):

«El Estado y los Municipios deben adoptar medidas para suprimir los abusos que sufren los inquilinos, y deben provocar la construcción de habitaciones, tanto en interés público como en interés privado; para remediar la penuria, deben contener la especulación sobre los terrenos y las casas, y reformar el sistema hipotecario, porque la cuestión de la habitación es una cuestión de crédito.»

El *segundo* tema dió lugar á estudios muy documentados, particularmente sobre las Sociedades de construcción anónimas, filantrópicas, pero sobre todo cooperativas. Los resume el Dr. Crüger, hablando primero de las bases legislativas para la organización y el funcionamiento del esfuerzo personal, de la ayuda de sí mismo *(Selbsthilfe)*

---

(1) *Rapport sur les travaux du Congrès des habitations à bon marché de Düsseldorff.*—Compuis (Oise), 1903, pág. 7. Cfr. también el *Compte-rendu* de M. Dufourmantel, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1902, pág. 353.

en los diversos países, y después de la importancia y desenvolvimiento efectivo de dicha organización en cada uno de ellos.

El Dr. Crüger es un apóstol de la cooperación y de la iniciativa privada. Estudia particularmente la Ley alemana de 1.° de Mayo de 1889, que tanto influyó en su país en el desarrollo de las Sociedades de construcción, por haber sustituído á la responsabilidad solidaria é ilimitada de los socios hacia los acreedores sociales, á que estaban sometidas hasta entonces dichas Sociedades, según Ley de 1869, la responsabilidad limitada. Y ésta, en la Ley alemana, no consiste en que cada socio sea responsable, no sólo de su parte ó partes suscritas, sino, además, en que lo sea de cierta suma de garantía eventual y solidaria determinada por los estatutos. Siempre los asociados, pues, ofrecen á los acreedores, al lado y además del capital social, una garantía personal y colectiva más ó menos extensa (1). Esto y la facilidad de encontrar capitales, determinada por los que ponen á su disposición las Cajas de seguros obreros, las Asociaciones profesionales, el Estado y los Municipios, han hecho crecer enormemente el movimiento. El Dr. Crüger teme que estas facilidades debiliten el esfuerzo personal, y cree que es mucho más peligrosa todavía, por este y otros conceptos, la creación de un Banco de Estado para construcciones.

Pero el pensamiento alemán dominante en el Congreso no se mostraba conforme con estos puntos de vista. Lo personalizaron el Profesor Albrecht y Herr Brandts, principalmente, diciendo el uno que esas Sociedades son muy buenas, excelentes y dignas de toda suerte de homenajes, pero que no hacen más que preparar el camino de otros grandes designios; el otro, que eso del esfuerzo personal y de la ayuda de sí mismo es una teoría exacta sin duda, pero completamente irrealizable en la práctica por falta de capital y de capacidades. De ahí que no se resuelva la cuestión mientras no se modifique radicalmente la política del Estado en este asunto, y mientras los Municipios no pongan enérgicamente en él mano.

Los congresistas franceses fueron los que aplaudieron á Crüger y le siguieron por sus amplios caminos liberales, prefiriendo, según las circunstancias, ya la Sociedad anónima, ya la cooperativa.

Sobre el *tercer* asunto despertaron con más relieve las opiniones intervencionistas. Wiedfeldt, Braun, Stübben, Kögler, austriaco; Verhees y Mahaim, belgas; Borgesius, holandés, etc., etc., son sus

(1) Dufourmantel, *ibid*, páginas 360-361.

principales patrocinadores. Puede decirse que las resume el doctor Liebrecht, de Hannover:

«El Estado debe favorecer—dice—la construcción de las habitaciones pequeñas, creando órganos apropiados para este objeto y procurándoles los medios financieros necesarios, allí donde el esfuerzo personal y la asistencia filantrópica no basten.» «La solución de la cuestión de la vivienda no puede avanzar en tanto que el Estado, que agrupa y dirige los ricos manantiales de las aplicaciones sociales en esta materia, no la haga suya.»

El Estado debiera crear un Oficio imperial para las instituciones del bien social en favor del pueblo y de los obreros, teniendo entre sus atribuciones la discutida. Ni la iniciativa de las clases poco acomodadas, ni las Empresas industriales de construcción, ni siempre los Municipios, están en disposición de resolver el problema, ya edificando directamente, ya prestando los fondos necesarios. Tan sólo el Estado puede proporcionar los recursos eficaces, conciliando los intereses particulares con el interés general.

Casi todos los franceses estuvieron, no hay que decirlo, del lado de la iniciativa filantrópica, principalmente por boca de M. Siegfried. Sin embargo, los hubo vacilantes. M. Cacheux consigna en su informe que quizá haya que seguir el ejemplo de otros países.

Se presentaron Memorias documentadísimas de todas partes. El Dr. Liebrecht inspiraba sus conclusiones en leyes y numerosas prácticas de Alemania, Suecia, Noruega, Dinamarca y Suiza.

Todas ellas, así como las discusiones, dejaron la impresión, y M. Mahaim la refleja, de que en el Congreso de Düsseldorf la intervención del Estado ha tenido un gran avance (1).

VI

El Congreso de Lieja de 1905.

El programa de las cuestiones sometidas á este Congreso no puede ser más interesante, tanto desde nuestro particular punto de vista, el de la intervención de los Poderes públicos, como, en general, en todo lo que afecta al problema. Es este: I. Examen crítico de las ma-

(1) Cfr. *Bericht über den VI internationalen Wohnung-Congress.*— Berlín, 1902.

neras de intervención del Estado, de las Provincias y de los Municipios en materia de habitaciones baratas, especialmente en lo que atañe á las casas de las clases más pobres. II. Exposición crítica de los diversos impuestos (impuesto territorial, derechos de transmisión, tasas regionales y comunales) que tengan alguna influencia sobre el alquiler de las habitaciones. III. Policía é inspección sanitaria de las casas y esfuerzos de la iniciativa privada en materia de saneamiento. IV. Reglas que deben seguirse para establecer planos de conjunto en los nuevos barrios de las ciudades, ya en la transformación de las antiguas aglomeraciones, ya en la apropiación de nuevos terrenos. Las ciudades jardines. V. Métodos y resultados de la estadística de las casas en sus respectos higiénico, económico y social. VI. Medios de dar á la habitación obrera un carácter estético sin aumentar sensiblemente su coste. VII. Desenvolvimiento, legislación, resultados de la obra de los jardines obreros y de otras similares. Cada una de estas cuestiones va acompañada, en el programa, de una explicación de los motivos á que ha obedecido su elección y de una indicación del criterio que debe seguirse respondiendo á ellas. Se prefieren las informaciones que recojan hechos, instituciones, resultados en los diferentes países.

***

Sobre la primera cuestión presentaron estudios é informaciones los Sres. Kruscmann, Berle, Kaufmann, Albrecht, Bertrand, Schnetzler, Horsfall, Thompson, Velghe, Magaldi, Gomme, Aldridge, Turton y Gruell, y á ellos puede recurrirse con fruto para conocer el estado práctico del problema, de las necesidades, de las soluciones y remedios en Holanda, Luxemburgo, Noruega, Alemania, Bélgica, Suiza, Inglaterra é Italia, con la particularidad de que algunas de estas monografías limitan su campo de estudio exclusivamente á una ciudad, lo cual las hace sumamente vivas é interesantes.

En la discusión habida ante el Congreso intervienen casi todos estos señores y algunos más desde sus distintos puntos de vista; pero sin discutir apenas los principios, hablando solamente de hechos y de soluciones prácticas. Su característica resumíala el Dr. Albrecht, de Berlín. «La conclusión de los debates, que tuvieron lugar sobre la misma cuestión en el Congreso de Düsseldorf, fué que no se puede preguntar ya si los Poderes públicos deben intervenir activamente en la cuestión de las habitaciones. La verdadera y única cuestión que se plantea actualmente es la de saber en qué forma debe produ-

cirse esa intervención.» Los Sres. Bertrand y Denis insisten en su conocido punto de vista de una Sociedad nacional de utilidad pública. He aquí cómo expresa el primero este deseo, y cómo quisiera que fuese adoptado:

«Considerando el Congreso que los esfuerzos hechos hasta ahora con objeto de dotar de habitaciones convenientes á la clase obrera no han aprovechado más que á los obreros privilegiados que ganan salarios relativamente elevados, y que tienen, por consiguiente, medios de vivir bien;

Considerando que se imponen medidas urgentes, sobre todo en favor de las familias más pobres,

Estima que el mejor medio de resolver el problema es favorecer en cada país la constitución de una Sociedad nacional de habitaciones baratas, según el tipo de la Sociedad belga de los ferrocarriles vecinales.

Esta Sociedad favorecería la creación de Sociedades locales de interés público, que tendrían por objeto la construcción de casas baratas de tipos diversos, principalmente para el alquiler al precio más barato posible.»

M. Denis insiste: «Una Sociedad nacional es una Sociedad de interés público, organizada *exclusivamente* por los Poderes públicos, que permite emitir obligaciones y realizar un capital á la altura de las necesidades siempre crecientes, con la garantía del Estado. Esta Sociedad, que resultaría de la Asociación de los Municipios, de las Provincias, de los establecimientos públicos, del Estado, permitiría á las Administraciones locales ó á las Sociedades locales de interés público construir, arreglar, alquilar al precio más barato posible casas para el gran mundo de la clase obrera á la cual le es inaccesible la propiedad.» De esta suerte, se daría «á los Poderes públicos la mayor capacidad de intervención en la solución del problema»; el objeto que debe perseguirse «es, no sólo hacer al obrero propietario de su habitación individual, sino construir casas con habitaciones múltiples y *alquilarlas* al precio más barato posible.»

Y esta opinión, un poco atenuada y adaptada á la sustentada por M. Velghe, principalmente por mediación de M. Siegfried, es la que adopta el Congreso.

En efecto: M. Velghe aboga por la intervención de los Poderes públicos, y hace la historia de lo legislado en Bélgica y sus resultados; es esto tan importante, sobre todo por la organización del crédito, que el profesor Albrecht decía: «Bélgica, con sus siete millones de habitantes, ha podido edificar cerca de 60.000 casitas por medio

de Sociedades de interés público. Si se pone el número de casas construídas al lado del de habitantes, es próximamente el séxtuplo de lo que se ha hecho en Alemania en el mismo orden.» M. Velghe resume así su propuesta:

«Los Poderes públicos deben:

»1.° Favorecer la construcción de habitaciones salubres baratas y su adquisición por las clases obreras, principalmente por medio de favores fiscales y de todas las disposiciones propias para crear ó desenvolver el crédito inmobiliario;

»2.° Tomar medidas concernientes al mejoramiento de las condiciones de la habitación de las clases necesitadas. Es de desear especialmente que las Administraciones locales y los establecimientos de beneficencia provoquen, incluso por vía directa, allí donde las circunstancias lo requieran, la construcción de casas baratas.»

De todos los congresistas es sólo M. de Laboulaye el que expresa temores acerca de esta intervención. Con este motivo reseña lo hecho en Francia por la iniciativa privada, y encomia semejante procedimiento. Tampoco el Sr. Buls es partidario de la construcción directa por las Administraciones públicas. El discurso de M. Julio Siegfried es, en cambio, concluyente. Hace relación del apoyo que en Francia, en Alemania y Bélgica han prestado las Leyes y los Poderes públicos á la iniciativa privada; mas esto no basta, no basta en Francia, no ha bastado en Inglaterra. Expone los principios de las Leyes inglesas de 1890 y de 1899 para demostrar que ha sido necesaria una intervención más directa y radical, llegar á un acentuado socialismo de Estado. En Bélgica misma, donde se ha hecho tanto, hay que ir más lejos. Cree que la «iniciativa individual es insuficiente para resolver el programa trazado, y que es menester llegar á una intervención, si no del Estado, por lo menos de los Municipios». Para evitar los defectos que se señalan á su administración, sujeta un poco á los vaivenes de la política, pudiera servir el proyecto de los Sres. Denis y Bertrand; una Sociedad semejante á la de los ferrocarriles vecinales obviaría todos los inconvenientes.

M. Denis dice que, si es verdad que ha propuesto la constitución de una Sociedad semejante, no renuncia á su idea de que se haga siempre por instituciones públicas, eliminando las suscripciones privadas. Sin embargo, votará la proposición Velghe-Siegfried.

La resolución del Congreso es, pues, la siguiente:

«Los Poderes públicos deben:

«1.° Favorecer la construcción de habitaciones sanas y baratas, y su adquisición por las clases obreras principalmente, por medio de

dispensas fiscales y de todas las disposiciones propias para crear ó desenvolver el crédito inmobiliario.»

«2.º Tomar medidas concernientes al mejoramiento de las clases necesitadas. Es de desear, sobre todo, que las Administraciones locales, los establecimientos de beneficencia, las instituciones de previsión, provoquen, ya por medio de la formación de Sociedades de interés público, constituídas de acuerdo con la iniciativa privada, ya incluso por vía directa, allí donde las circunstancias lo requieran, la construcción de casas y habitaciones baratas.»

La segunda parte del apartado segundo ha tenido sólo seis votos en contra. Lo demás de la proposición fué adoptado por unanimidad.

***

Sobre la segunda cuestión, la relativa á la crítica de los diversos impuestos que puedan influir en el problema que se ventila, no ha recaído voto del Congreso. Hubo, sí, documentados *rapports* de los Sres. Barón de Royer de Dour, Kiaer, Bunzel, Tasman y Denis, y una interesante discusión en una de las sesiones.

He aquí las conclusiones de M. Denis:

«El impuesto territorial sobre el suelo, y el impuesto territorial sobre las casas, deben ser distinguidos con cuidado, en razón de su repercusión.

»En las sociedades progresivas, la concentración gradual y rápida de la población que se opera en las ciudades, por la ruptura de equilibrio que tiende á producir entre la oferta y la demanda de habitaciones, tiende también á echar todo el peso del impuesto sobre los ocupantes.

»La generalidad de este impuesto hace que recaiga, en parte, sobre los hogares más pobres; tiende á asimilarse á un impuesto sobre el gasto de los ingresos *bajo la forma de alquiler de la habitación*.

»En general, no presenta entonces, en razón de su principio, ninguna exención de mínimo de renta.

»Deben tenerse en cuenta estos caracteres, ya persista el impuesto territorial sobre las casas como impuesto del Estado, ya se convierta en impuesto local.

»Tendiendo á asimilarse cada vez con mayor fuerza el impuesto territorial sobre las casas á la contribución personal y mobiliaria, debe equiparársele á la contribución personal respecto de la exención de un mínimum de renta y de los principios generales de repartición.

»Siendo importante la parte de la renta correspondiente por la

situación de los inmuebles en el alza de los alquileres, uno de los grandes problemas es tasar esta renta cierta, nacida de la acción de la misma colectividad.

»La contribución personal y mobiliaria, que debe alcanzar al ocupante directo de una casa ó parte de casas en sus ingresos supuestos por ciertos indicios, el alquiler, el mobiliario, las puertas y ventanas, repercute sobre los ocupantes secundarios y subarrendatarios *en lo que respecta á esas tres bases.*

»Para generalizar los efectos bienhechores de las disposiciones legales que eximen directamente un mínimum de ingresos en la aplicación de este impuesto, hay que tender á la imposición directa de todos los contribuyentes, á los cuales pueda ser atribuído el mínimum de ingresos imponible.

»La imperfección de los diversos indicios de ingreso es tal, que para asegurar la justicia en la repartición de este impuesto es menester tender á transformarle en un *impuesto directo sobre los ingresos reales.*

»El derecho de traslación y de transcripción, afectando uniformemente y en cada transmisión de bienes al valor total del inmueble, tiende á desigualdades de repartición, y si repercute en general sobre el alquiler, tiende también á reducir la oferta de las habitaciones si afecta al valor de las construcciones.

»Este impuesto pesa con mayor agobio sobre los pequeños y medianos inmuebles, porque su circulación es más rápida.

»Debe tender á gravar la mayor valía adquirida en el intervalo de las transmisiones por la acción misma de la sociedad y los progresos espontáneos de la colectividad, *Unearned increment* encadenado á la evolución moderna como la reducción de las habitaciones de la clase obrera.

»En su aplicación ó su reforma es menester tener en cuenta las desigualdades de velocidad de la circulación de las propiedades en los intervalos que separan las transmisiones de dominio.

»Es menester evitar la aplicación de este impuesto, que tendría por objeto disminuir la oferta de las habitaciones.»

El Sr. Barón de Royer de Dour dice que el sistema de impuestos belga no constituye una traba para la adquisición de la casa obrera, pero que podría establecerse un régimen más equitativo en favor de los obreros, los pequeños labradores, los detallistas, los artesanos, los empleados de poco sueldo, etc. Ya en 1903 se presentó un proyecto de Ley extendiendo más uniformemente los favores concedidos, y tendiendo á hacer desaparecer los dificultades que surgen

constantemente en cuanto á la cualidad de adquirente de un inmueble barato ó en cuanto á la naturaleza de éste.

En Prusia, según comunica el Sr. Brandts, el Estado ha renunciado al impuesto sobre la propiedad edificada y no edificada, y lo ha dejado á los Municipios, que gozan de la mayor libertad en el asunto.

Hay dos clases de impuestos: los que se perciben anualmente y los que se perciben con ocasión de cierto acontecimiento.

I. Antes, el impuesto sobre la propiedad territorial estaba en relación con la renta. Esto ofrecía dos inconvenientes:

a) Los terrenos para edificar, donde se ceba la especulación, no producían renta, ó era escasa, á pesar de ser su valor enorme;

b) Las casas de obreros, en cambio, tenían muy poco valor y rentaban mucho. Los inconvenientes que de aquí resultaban se evitaron imponiendo sobre el valor corriente determinado fácilmente por las Comisiones municipales. Para su establecimiento en casi todas las ciudades ha intervenido el Ministerio; se ha hecho un profundo trabajo preparatorio por la *Rheinischer Wohnungsverein*, y las reclamaciones son muy raras.

II. Hay también un impuesto para las transmisiones de dominio en beneficio del Estado y de los Municipios; tiene por base el valor del inmueble. Las ciudades de Francfort y de Colonia, después de una gran campaña en la Prensa y de grandes discusiones teóricas, han establecido un nuevo impuesto, llamado *impuesto sobre la plus-valía*. Tiene por objeto hacer participar al Municipio en el acrecentamiento de valor de la propiedad en las ciudades. Se percibe también en el momento de la enajenación del inmueble, aunque lo mismo podría percibirse periódicamente, según evaluación. Varía según los inmuebles estén edificados ó no. En Francfort puede pasar del 10 por 100 del valor aumentado. Y lo mismo en Colonia.

Según el Dr. Boldt, á pesar de las ventajas del nuevo sistema de Prusia, no se mitigó la especulación demasiado. No se mejorará en este respecto más que con enérgicos reglamentos y extendiendo las leyes de expropiación.

M. Cheysson teme que el seductor impuesto sobre la *plus-valía* castigue demasiado los jardines y los parques particulares, y haga á sus propietarios edificar sobre ellos, cegando de esta suerte saludables fuentes de frescura, de estética y de vida para los pueblos.

Sir Verney dice que en Inglaterra no existe más que un ligero impuesto para registrar las transmisiones de dominio; pero resultan caras por la intervención de los Abogados.

Insiste M. Brandts en su punto de vista, que es el alemán: mientras que en Inglaterra se condenan los impuestos por temer que dificulten las transacciones, en Alemania, especialmente en Prusia, se pretende por medio del impuesto hacer que el comercio permanente y rápido de los terrenos sea más difícil, contribuyendo á hacer descender su precio. Cree que en Bélgica es más barato que en Alemania el terreno, debido á que son más difíciles las transmisiones y las contribuciones mucho mayores. Á M. Cheysson le contesta que lo de los jardines es asunto de la municipalidad y no de los particulares, además de que no es fácil que éstos, cuando son ricos, renuncien á ellos á causa del impuesto.

M. Mahaim, en fin, se admira de lo que M. Brandts, haciéndose eco de una opinión muy general en Alemania, dice de Bélgica. M. Thomas y M. Denis también se adhieren, asombrados, á lo que dice el orador. El impuesto belga sobre las transmisiones de bienes pesa sobre la pequeña propiedad mucho más que sobre la grande. No se atreve á contestar á la creencia de Brandts, y piensa que en otro Congreso podrá hacerlo con datos. En tanto se limita á consignar que en Bélgica no existe la especulación organizada, que una porción de causas mantiene en Alemania. ¿Tienen en esto tanta parte como cree M. Brandts los impuestos? Por su parte, opina que las causas de tal fenómeno son mucho más complejas.

***

Sobre la tercera cuestión, «Policía é inspección sanitaria», se adoptan las proposiciones, un poco modificadas, de M. Soenens:

«1.ª proposición: Debe organizarse eficazmente la policía y la inspección sanitaria de las habitaciones.

»2.ª proposición: Es indispensable que los destinados á la inspección de las habitaciones puedan obrar con autoridad coercitiva y que sean independientes de los Poderes locales.»

Sobre la cuarta cuestión, el Congreso se pronuncia unánimemente en pro de los planos de conjunto y las ciudades-jardines. Los diversos oradores expresan sus experiencias, sus deseos, sus ideales. Era difícil recogerlos en una resolución, y no se ha hecho.

Eso mismo ocurre con la cuestión quinta, á petición de M. Mahaim. Es la de la estadística de las habitaciones, la cual, según la opinión que parece dominante en el Congreso, debe hacerse en combinación con la *encuesta*. Debe, según el Dr. Singer: 1.º) mostrar las situaciones de hecho en materia de habitación en general:

2.º) suministrar las bases de las leyes y reglamentos á ella concernientes; 3.º) permitir una rigurosa apreciación del mercado de casas (intensidad de la edificación, etc.). Así se hace en Alemania. M. Mahaim expone sus investigaciones estadísticas en las casas obreras de Lieja; espera hacer mucho más ayudado por el Municipio. Se recomiendan en las informaciones las fotografías y los planos, y como medio educativo las proyecciones que enseñen á los habitantes de las casas en malas condiciones los peligros reales y algunos posibles remedios.

Las demás cuestiones estima la Sección que no interesan á su misión, por de pronto. Bástale consignar, terminando este asunto, que la intervención de los Poderes oficiales en el problema de la habitación es un hecho conquistado, según ha demostrado el desarrollo de los Congresos.

VII

El Congreso de Londres de 1907.

Se celebró el VIII Congreso internacional los días 3 al 10 de Agosto de 1907, con arreglo al siguiente programa:

I. *Inspección de viviendas: reforma ó supresión de callejones («ruelles») insalubres.* (Inspección de habitaciones. Inspección de los barrios insalubres y elaboración de planes para la reforma ó supresión de calles *(ruelles)* insalubres. Métodos más adecuados para la mejora de las habitaciones insalubres. La expropiación en los barrios insalubres.)

II. *Construcción y gestión de las casas baratas.* (La construcción de número suficiente de las nuevas casas, precios de coste y alquiler. Métodos de gestión. Problemas relativos á las ventajas y coste de los nuevos tipos de casas. El *cottage,* la *caserne* (cuarteles obreros), etc. Aspecto exterior, salubridad é higiene de la habitación. Medios al alcance de las Autoridades locales para conseguir que las nuevas casas estén bien construídas, se alquilen á un precio justo y sean en número suficiente á cubrir las necesidades de la población de que se trate. Este punto comprende la cuestión tan debatida de las ventajas entre la casa aislada é individual y la casa de alquiler para varias familias *(cottage* y *block),* sobre todo en lo relativo al precio de construcción.)

III. *Problemas del crédito y del impuesto.* (La organización del

crédito público en favor de las habitaciones económicas. Préstamos á las Autoridades ó Corporaciones locales y á las Sociedades de utilidad pública. Los impuestos sobre las casas y los terrenos, y su influencia, favorable ó desfavorable, sobre la construcción de casas económicas.)

IV. *Problema del terreno para construir.* (Adquisición é imposición de cargas por las Autoridades locales. Importancia de los terrenos municipales para los proyectos de construcción de ciudades. Medios de obtener fácilmente, y á precio módico, terrenos para la construcción de casas baratas.)

V. *Formación de planos de conjunto de las ciudades y Reglamentos de la edificación.* (Medios de distribuir convenientemente en lotes los nuevos solares ó terrenos. Poblaciones-modelos: barrios-jardines. Reglamentos de la edificación.)

VI. *Medios de comunicación.* (Fomento de las comunicaciones rápidas y económicas entre las ciudades y el campo, ó entre el centro de aquéllas y los barrios extremos, merced á los trenes-tranvías, ómnibus, etc.)

VII. *Habitaciones rurales.* (Mejora de las condiciones de la habitación en las aldeas y ciudades del campo. Ventajas del cultivo en pequeño *(small holdings)*, etc. Fomento de la vida rural.)

Al Congreso asistieron gran número de Delegados oficiales y de particulares.

En él estuvieron representados los Gobiernos de Austria, Francia, Alemania, Hungría, Italia, Rusia, España, Holanda, Noruega, Suecia y Dinamarca; las ciudades de París, Marsella, Lyon, Burdeos, Nantes, Berlín, Munich, Dresde, Hamburgo, Colonia, Francfort, Brema, Bruselas, Amberes, Lieja, Gante, Namur, El Haya, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Haarlem, Roma, Milán, Venecia, Madrid, Cristianía, Copenhague, Viena, Budapest, Gotenburgo y Zurich, y otras muchas. Predominaban, sobre todo, las ciudades alemanas; más de 30 estaban representadas en el Congreso, demostrando así el interés que les inspira el problema de las habitaciones baratas para obreros y empleados de escaso sueldo. No menos numerosa, sin embargo, era la representación de ciudades inglesas, entre las cuales descollaban Edimburgo, Dublín, Liverpool, Manchester, Birmingham, Sheffield, Bristol, Cardiff, West-Ham, Swansea y otras.

Á estos Delegados oficiales y municipales se unieron los representantes de algunas *Trade-Unions,* Sociedades cooperativas, Sociedades constructoras, etc.

La sesión inaugural se celebró en el Caxton Hall, de Westmins-

ter, el 5 de Agosto, bajo la presidencia de Sir John Dickson Poynder, Presidente del *National Housing Reform Council,* y con asistencia de Mr. John Burns, Presidente del *Local Government Board.*

Este último pronunció un discurso acerca de la reforma de las habitaciones, en el cual se felicitó de los progresos realizados en Londres desde este punto de vista, é indicó su propósito de presentar á las Cámaras un proyecto de Ley sobre habitaciones. Á su juicio, la condición esencial de esta reforma es el progreso material y moral de la clase obrera, especialmente de los obreros que no son técnicos y carecen de educación industrial. Al mismo tiempo indicó la conexión existente entre el problema de las habitaciones y los demás que se derivan del abandono de los campos y de la aglomeración en las grandes urbes, y expuso la necesidad de esperar los resultados de la *Small Holdings Act.*

Sir J. Dickson Poynder y el Alcalde de Westminster pronunciaron también discursos de bienvenida, y con ellos se dió por terminada la sesión inaugural.

En la tarde de aquel mismo día comenzaron los trabajos del Congreso (1) con un discurso del Presidente, William Thompson, en el cual expuso la necesidad de crear en todos los países un organismo central que sea el lazo de unión entre la iniciativa oficial y la de los particulares en materia de habitaciones obreras, y que sirva para estimular una y otra en caso necesario.

El primer punto que se discutió fué *La inspección de habitaciones y las mejoras de las casas para la clase pobre.* El Delegado de Holanda, Faber, describió la inspección de las casas en su patria, y aludió á la lucha que los Inspectores sostienen con los propietarios; Harold Schawcross, Delegado inglés, manifestó que en el Reino Unido se pensaba en nombrar mujeres para que colaborasen con los hombres en la inspección del trabajo; una de las reformas que más se necesitan es convertir á los Inspectores en empleados del Estado, con objeto de que sea mayor su independencia. El Delegado alemán manifestó que no existe en el Imperio una verdadera inspección de habitaciones, puesto que se halla en manos de la policía local.

Á continuación, el Concejal Kehl, de Düsseldorf, leyó una Memoria acerca del problema de los terrenos en Alemania. Contiene interesante descripción del desarrollo de las ciudades del Imperio y una ex-

---

(1) Por acuerdo, previamente adoptado, el Congreso no formuló conclusiones.

posición clara y precisa de las cuestiones á que ha dado lugar. La carestía de los terrenos es enorme. Solares situados en Berlín, que en 1860 valían 100.000 marcos, valen hoy 5 millones de marcos. El terreno en donde se ha construído Charlottemburgo valía, en 1865, 6 millones de marcos, y en la actualidad vale 300 millones. Este enorme aumento, que es general en todas las ciudades de Alemania, aun en las más pequeñas, ha dado lugar á tremendas especulaciones. De aquí la necesidad de reformar las contribuciones y de implantar un impuesto sobre el crecimiento del valor de los terrenos, como se practica en Francfort, Colonia, Berlín y otras poblaciones.

Acerca de este punto suministraron datos el Delegado austriaco, Dr. Ott, Alcalde de Oderberg; Mr. Jankiens, de Nueva Zelanda, que indicó la existencia del mismo problema en su patria y su solución por medio de la adquisición de terrenos por el Estado, y Mr. Walch, de Dundee, que se lamentó de que no se hicieran extensivos á Escocia los beneficios de la legislación inglesa de habitaciones.

Después de discutirse el tema *Construcción y administración de casas,* pronunciándose los oradores á favor del sistema de *cottages* y contra las casas-cuarteles, suspendió el Congreso sus trabajos para visitar la ciudad-jardín de Letchworth.

Constituído nuevamente en sesión, Mr. Williams, Presidente de la *First Garden City Company Limited,* expuso la necesidad de construir ciudades de este género. Á su entender, el problema de la aglomeración en grandes urbes sólo puede resolverse de dos maneras: construyéndose nuevos arrabales ó transportándose una parte de la población á un lugar distinto. Esto último es lo que se ha hecho en Londres al construirse la ciudad-jardín de Letchworth. Con este objeto se adquirieron tierras y se edificó en ellas una ciudad capaz de albergar á 32.000 almas. El dinero necesario para la adquisición del terreno se obtuvo mediante una emisión de acciones por valor de 154.000 libras esterlinas. Además se contrataron préstamos por valor de 126.000 libras al 4 por 100. Lo que produce la ciudad, cubiertos los gastos, se emplea en mejoras urbanas. Además se proyecta crear una Administración pública, elegida por los vecinos, que se encargue de la gestión de la *Garden City*. Mr. Williams es de parecer que este género de ciudades constituye la única solución beneficiosa del problema de las habitaciones.

En la tercera sesión se discutió el tema *El crédito y las habitaciones obreras,* interviniendo en el debate el Delegado francés M. Ferrand, que expuso los beneficios que concede la Ley francesa; el Delegado Magaldi, que habló de las ventajas económicas de la nueva

Ley italiana, y el Ingeniero alemán Stübben, que describió la situación del Imperio desde este punto de vista.

La cuarta y última sesión del Congreso se consagró al estudio de las habitaciones rurales y al de los medios de favorecer la creación de pequeñas propiedades que contrarresten la atracción que ejercen las grandes urbes sobre la gente del campo. El Profesor Tibbaut, de Bruselas, describió los excelentes resultados conseguidos en Bélgica con la construcción de habitaciones baratas en el campo. El Delegado alemán Junge, de Munster, expuso las principales disposiciones de la Ley prusiana, en cuya virtud se fomenta la creación de pequeñas propiedades. Á juicio de este Delegado, la solución del problema está en poner la población del campo al mismo nivel intelectual que la población urbana.

Con esto terminó la discusión de los temas que figuraban en la orden del día del Congreso, y los miembros de éste emprendieron un viaje de estudio á Liverpool, Bournville y Port-Sunlight (1).

VIII

Congreso de Viena de 1910.

El IX Congreso Internacional de habitaciones baratas se ha celebrado en Viena en la segunda quincena de Mayo (2). El Comité permanente fijó en Febrero de 1908 el orden del día siguiente:

1.° *Exposición y crítica de los resultados hasta ahora obtenidos en materia de habitaciones por la política municipal. Cómo puede resolver este problema la política municipal.*—Se trata de estudiar las distintas modalidades de la iniciativa municipal hasta ahora puestas en práctica, especialmente en lo que concierne: *a*) Á la inspección de las viviendas; *b*) Terrenos para edificar; *c*) Adquisición de los mismos por las Corporaciones municipales é importancia de las propiedades de esas mismas Corporaciones; *d*) Diferentes cuestiones; *e*) Construc-

---

(1) En el núm. 3.° del año 1907 del *Boletín de la Sociedad Francesa de Habitaciones baratas*, publicó M. L. Ferrand una detallada Memoria de los trabajos de este Congreso, que puede consultarse como ampliación de las anteriores noticias.

(2) Hasta la fecha no se tienen noticias oficiales de las deliberaciones de este Congreso.

ción de viviendas por los mismos Municipios y fomento de la construcción por los particulares.

2.° *El crédito y la construcción de habitaciones económicas.*— Necesidad del crédito para la construcción por los particulares. Organización del mismo por el Estado, el Municipio y otras entidades oficiales y privadas. Cuantía de los anticipos y clase de garantías que se exigen para la concesión de aquéllos. Requisitos que se exigen para concederlos, según se trate de personas naturales ó jurídicas.

3.° *Cottage* ó *block.*— La convocatoria del Congreso explica el sentido de los términos *cottage* y *block* en estos términos: *cottage* significa la casa destinada á una ó dos familias en propiedad ó en arrendamiento; *block* es cualquier tipo de viviendas de alquiler para más de dos familias.

Ventajas y defectos de cada sistema. Preferencias por uno ú otro advertidas en cada país, y razones de aquéllas. Medios empleados para remediar los inconvenientes de ambos sistemas.

4.° *Exposición y crítica de los sistemas más prácticos y perfectos de edificación de habitaciones económicas, especialmente de las destinadas á las clases más pobres de la sociedad.* — Medios empleados para disminuir el precio de coste, según los diferentes tipos adoptados y los factores de la construcción misma.

Por último, el Congreso estudiará *los progresos realizados en materia de habitaciones baratas durante los cinco últimos años.*

CAPITULO IV

La legislación extranjera sobre casas baratas.

INDICACIÓN GENERAL (1)

Al dar cuenta M. Roulliet en el Congreso de habitaciones baratas de París de 1889 del estado de la legislación sobre las mismas, decía: «La *Legislación,* en lo que se refiere á las *habitaciones baratas,* puede ser estudiada bajo aspectos muy diversos; la práctica, más aun que la teoría, demuestra que este examen debe recaer separadamente sobre las habitaciones que se quiere construir, sobre las habitaciones construídas, y, por fin, sobre la cuestión en conjunto, tomada de una manera general» (2). Sin que la Sección se proponga seguir la indicación de M. Roulliet, al analizar la legislación vigente sobre casas de obreros ó baratas, importa tenerla en cuenta por de pronto para una primera clasificación de las Leyes actuales, en cuanto de ese modo se señala la amplitud con que la legislación ha considerade el problema.

Según M. Amoruso, pueden colocarse en la primera categoría—*Leyes que se refieren á las casas que se construyan*—el *Act* de 29 de Junio de 1875 y las ulteriores de 1879 y 1885, en Inglaterra; en Suiza, la Ley de 22 de Mayo de 1875; en Bélgica, la Ley de 1873; en Austria, la Ley de 17 de Enero de 1883; en Italia, la Ley Luzzatti, de 1903; en los Estados Unidos de América, las Leyes de 14 de Mayo de 1867, 4 de Junio de 1882, 3 de Abril de 1883 y 27 de Octubre de 1885 (Nueva York y Brooklyn). En la segunda categoría — *Leyes sobre casas construídas* — cita las de 23 de Abril de 1850 en Francia, *Act* de 1875 ya citada, y además las de 1855, 1866, 1874,

---

(1) Notas insertas en la primera edición. Para lo posterior á 1906, consúltese el final de este capítulo.

(2) Roulliet, *Des habitations à bon marché. Compte-rendu du Congrès tenu à Paris les 26, 27 et 28 juin 1889*, pág. 37.

1879 y 1882, en Inglaterra; la de 1.º de Junio de 1858 y la de Noviembre de 1867, en Bélgica; la de 8 de Enero de 1885, en Italia; la de 3 de Noviembre de 1884, en Suiza (Ginebra); la de 26 de Enero de 1866, en Dinamarca, y la de 1867 (Nueva York) y 3 de Abril de 1883 y 27 de Octubre de 1885, en los Estados Unidos. En la tercera categoría — *Leyes que consideran la cuestión de la habitación en general* — estima Amoruso que deben colocarse la mayoría de las Leyes citadas, y especialmente la del 22 de Diciembre de 1888, de Italia (1).

La Sección no cree necesario detenerse á hacer un estudio detallado de toda la legislación citada; atenta al aspecto del problema que más importa, dado el encargo recibido, acompaña en el Apéndice la traducción ó extracto de algunas Leyes especiales sobre habitaciones baratas, obreras ó populares, limitándose aquí á resumir las más principales, con el objeto de poder determinar las distintas formas prácticas de intervención legislativa en la materia.

ALEMANIA

En 1904 pidió el Reichstag al Gobierno imperial que practicase una investigación acerca de las medidas legales y administrativas adoptadas por él y por los Gobiernos de los Estados confederados en punto á la mejora de las habitaciones; que fomentase la construcción de casas adecuadas para las clases pobres y que redactase una Memoria acerca del efecto y alcance de tales medidas. Accedió el Gobierno á lo solicitado, ampliando la investigación á todo lo referente á construcción de casas, inspección de las mismas, impuestos sobre la propiedad urbana é intervención del Estado, Provincia y Municipio en la edificación de habitaciones para los obreros y empleados de poco sueldo. El Gobierno imperial ha procurado desde hace mucho tiempo que los empleados y obreros que de él dependen cuenten con casas baratas é higiénicas. Mientras unos departamentos administrativos construyen edificios con el dinero de que les es dado disponer, otros alquilan casas y las subarriendan á sus empleados á

---

(1) Ob. cit., páginas 21-22. Las Leyes de los principales países posteriores al libro de Amoruso y á la primera edición de la presente obra se insertan, con algunas de las citadas arriba, en el correspondiente Apéndice.

bajo precio, y otros subvencionan á las Sociedades constructoras para lograr el mismo fin. Estas subvenciones, sin embargo, sólo se conceden á las Sociedades que trabajan sin perseguir un lucro y se contentan con el 4 por 100 de interés, y aun en estos casos es preciso que hagan falta las casas construídas por las Empresas privadas ó particulares. Las subvenciones de que se trata otórganse con preferencia á las Sociedades que no venden las casas que construyen, sino que se limitan á alquilarlas; cuando se estipula la venta, se imponen determinadas condiciones para impedir la especulación. Exígese que las casas reunan condiciones satisfactorias en cuanto á tamaño, distribución y disposiciones sanitarias, y que su alquiler corresponda á los medios económicos de la clase pobre, siendo de todos modos inferiores á los alquileres de las demás casas. El anticipo que se hace á estas Sociedades equivale al 80 ó 90 por 100 del valor de la casa, comprendido el terreno, ó al valor íntegro de la casa sin el terreno. Los préstamos se hacen con hipoteca al 3 por 100, más un 1 ó 1 y $^1/_2$ por 100 en concepto de reembolso del capital. Las Sociedades pueden pagar la deuda anunciándolo con tres meses de anticipación, pero el Imperio no puede exigirla sino al cabo de diez años. Hasta ahora no han dejado nunca de pagarse los intereses ni ha peligrado el capital adelantado.

El Imperio alemán utiliza los terrenos del Estado para edificar habitaciones obreras; y para impedir que éstos se destinen á otros usos, no vende, sino que concede aquellos terrenos por un espacio de tiempo que oscila entre sesenta y cinco y ochenta años, al cabo del cual el Estado se incauta de los edificios. Con objeto de que los concesionarios cuiden de la buena conservación de éstos, se estipula la devolución de la cuarta parte del valor de los mismos al terminar el plázo de concesión. Los contratos entre el Estado y las Sociedades concesionarias determinan que los terrenos estén destinados exclusivamente á casas apropiadas para obreros, empleados de poco sueldo ó personas de posición análoga, ó á instituciones benéficas cuyo fin sea el bienestar de esa misma clase de individuos. Los alquileres no pueden ser superiores á la cantidad necesaria para cubrir los intereses, el reembolso del capital y los gastos de administración. En 1904 se concedieron 215 acres á Sociedades constructoras. Según los señores Turot y Bellamy, de 1901 á 1905 se habían destinado á las habitaciones, en préstamos, 18.750.000 marcos (1).

---

(1) *Le Surpeuplement et les habitations à bon marché*, pág. 173 (París, 1907).

Los Estados confederados han tratado también de resolver el problema de las casas obreras, aunque no todos han demostrado el mismo interés ni le han reconocido los mismos caracteres de urgencia que Prusia, donde se han promulgado varias Leyes autorizando y reglamentando el empleo de fondos del Tesoro en la construcción de casas para obreros y empleados del Estado, y otras relativas al aspecto financiero del problema. La Ley de 21 de Mayo de 1861 redujo el impuesto sobre las construcciones á favor de las casas de obreros y artesanos; la Ley de 24 de Junio de 1891, referente al impuesto sobre la renta, declaró exentas del mismo á las Sociedades inscritas de construcción cuyos negocios no se extienden más que á sus miembros; la Ley de igual fecha, sobre impuesto industrial, establece una exención análoga, y la Ley del Timbre de 31 de Julio de 1895 concede otras ventajas. Una Ley de 20 de Septiembre de 1899 exime á las Sociedades de edificación de ciertos honorarios legales. La legislación, pues, se ha esforzado en favorecer las Empresas de edificación, procurando evitar la especulación.

El discurso prusiano de la Corona de 8 de Enero de 1901 encomió la importancia de la reforma de las habitaciones obreras y le dió nuevo impulso. Los decretos expedidos por los Ministerios de Comercio é Industria, Interior, Obras públicas y Agricultura llamaron acerca del particular la atención de las Autoridades locales, que ya habían reunido numerosos materiales estadísticos. Deducíase de ellos la existencia de condiciones absolutamente imposibles en las casas de los pobres. Los alquileres equivalían por término medio á la cuarta ó quinta parte de los ingresos del obrero, y esto daba lugar á que las familias se aglomerasen en casas pequeñas con grave perjuicio de la higiene y de la moralidad. En todas partes se notaba carencia de casas baratas por haberse derribado las antiguas y no haberse edificado otras nuevas. Con el fin de remediar estos males se promulgó en Prusia una Ley modificando la de 2 de Julio de 1875, sobre reforma de calles y apertura de calles nuevas en ciudades y distritos rurales. La nueva Ley ampara el derecho del ciudadano á respirar el aire puro; prohibe la aglomeración; insiste en que se cumplan todas las prescripciones higiénicas; modifica en beneficio de las casas obreras los impuestos locales, etc.; prohibe que se utilicen para vivir habitaciones que se hallen en mal estado ó sean tan húmedas que determinen un daño á la salud; las habitaciones destinadas á una familia deberán tener cocina; las habitaciones para vivir, cocinar ó dormir deberán tener por lo menos 10 metros cúbicos de espacio y 4 metros cuadrados de superficie por persona; las casas deberán ser lo su-

ficientemente grandes para que los mayores de catorce años puedan dormir en habitaciones separadas; los criados deberán tener habitaciones salubres, provistas de puertas que puedan cerrarse, y, por último, se regula el alquiler de habitaciones por los dueños de casas de huéspedes en interés de la higiene y de la moralidad. Estas disposiciones las califica la Ley de *minimum*, y la policía puede ampliarlas y aplicarlas rigurosamente. La inspección de las habitaciones incumbe á las Autoridades locales, ateniéndose á los reglamentos de la policía. Las ciudades que cuentan con más de 100.000 almas deben crear una oficina de habitaciones (*Wohnungsamt*) encargada de velar muy especialmente por los intereses de las clases pobres. Estas oficinas dispondrán de un personal entendido y de suficiente número de Inspectores. Las ciudades más pequeñas podrán crear oficinas de este género, y, en todo caso, dispondrán de suficiente número de Inspectores, pudiendo asociarse varios Municipios para sostener una oficina. Los Inspectores podrán presentarse sin previo aviso en las habitaciones que deseen visitar. La inspección deberá verificarse, tratándose de casas particulares, entre nueve de la mañana y seis de la tarde, y tratándose de casas de huéspedes, entre seis de la mañana y nueve de la noche. Las deficiencias que se encuentren podrán remediarse por vía de consejo y por vía de conminación, interviniendo la policía en caso necesario.

Con fecha 11 de Julio de 1904 se promulgó una ley poniendo á disposición del Gobierno un crédito suplementario de 15 millones de marcos, al efecto de emplearlos, de conformidad con la ley de 13 de Agosto de 1895, en la concesión de subvenciones para mejorar las condiciones de alojamiento de los obreros empleados en establecimientos del Estado y también de los funcionarios modestos de éste. Los 15 millones se habrían de obtener contratando un empréstito mediante la emisión de una cantidad correspondiente de obligaciones, determinando el Ministro de Hacienda el valor de éstas, el interés y las demás condiciones del empréstito. La labor del Estado prusiano en materia de habitaciones obreras es una manifestación, entre otras, de lo que aquél hace en beneficio de sus operarios ó dependientes. En una Memoria de 1906 del Ministro de Industria y Comercio de Prusia acerca de las instituciones de beneficencia en favor de los obreros de las minas y salinas del Estado, puede verse con todo detalle lo hecho por éste. En lo referente á casas obreras, dice la Memoria que se han construído 8.636 casas con 18.962 habitaciones para otros tantos obreros, procurando que sean éstos y no el Estado el que las edifique, á cuyo efecto se conceden préstamos y se otorgan pri-

mas. En las obras del Estado existen además 32 casas de dormir con 5.000 camas. Este servicio está muy perfeccionado en Saarbrücken, donde funcionan 27 albergues con 4.869 camas. De la sauld y la higiene de los obreros se ocupan 68 establecimientos de baños, á los que acuden diariamente unos 31.000 trabajadores, así como otras instituciones destinadas á evitar las enfermedades profesionales, especialmente las producidas por el plomo, y á prestar los primeros auxilios en caso de accidentes. Para la alimentación de los obreros existen en 24 establecimientos ó talleres 12 comedores y 46 cocinas para 70.000 obreros. Á éstos se les facilitan suplementos de salario ó se les venden productos comprados al por mayor con objeto de que se alimenten bien.

Los demás Estados alemanes, especialmente Baviera, Sajonia y Wurtemburgo, han tomado disposiciones análogas á las de Prusia, sobre todo con relación á los obreros de ferrocarriles. En Baviera existen, formando parte integrante de la Administración, 819 Comisiones de habitaciones (*Wohnungs-Kommissionen*). Como en Prusia, los departamentos ministeriales han hecho mucho por mejorar las casas de sus empleados y obreros; la Administración de ferrocarriles poseía 8.860 casas á fines de 1902, y el Estado había concedido importantes auxilios en concepto de préstamo á las Sociedades de edificación.

Una Ley sajona de 1892 autoriza al Estado para emplear 1.500.000 marcos para proporcionar habitación á los obreros y á los empleados de ferrocarriles.

En 1898 se votó una suma igual para la construcción de habitaciones obreras.

AUSTRIA

La Ley de 9 de Febrero de 1892 para el fomento de las casas populares contiene ciertas exenciones de impuestos á las construídas por los Municipios, Sociedades y establecimientos de utilidad pública para los obreros; á las Asociaciones obreras para sus miembros; á las empresas de fábricas, para sus operarios. Las exenciones duraban veinticuatro años. La Ley, además, fijaba las condiciones de las casas y el alquiler máximo. En 8 de Julio de 1902 dictóse otra Ley que contiene privilegios ó concesiones fiscales, que consisten en la exención de impuestos. Quedan libres, dice el art. 1.º, § I, durante veinticuatro años, de los impuestos sobre casas, las des-

tinadas á ofrecer á los obreros habitaciones sanas y baratas, construídas en un terreno no edificado ó un terreno ocupado hasta entonces por una casa completamente demolida. Los beneficios, favorecen, en primer término, á las casas de familias en grupos, pero con ciertas condiciones, por ejemplo: que no estén destinadas á más de seis familias, ni tengan más de tres pisos; benefician además á las casas destinadas á personas aisladas; pero cada habitación no debe contener más de tres personas, con separación de sexos; por último, aplícanse también aquéllas á albergues de noche construídos por patronos, Municipios, Sindicatos obreros, á los establecimientos populares, casas de baños, salas de lecturas, etc. La Ley fija ciertas condiciones de las casas en cuanto á su capacidad y extensión; determina quiénes son obreros á los efectos de la Ley (dependientes de empresas agrícolas ó industriales, ó de oficinas públicas ó privadas, con sueldo fijo ó variable, que tengan un ingreso inferior á 1.200 coronas, si son solos; 1.800, si forman familia de dos á cuatro individuos, ó de 2.400, si la familia es de cinco ó más, aumentándose estas cifras en un cuarto para Viena y en un octavo para las poblaciones de más de 50.000 almas).

BÉLGICA

«Á consecuencia — escribe M. Siegfried — de la animadora encuesta realizada por la Comisión del Trabajo, Bélgica se ha dotado, el 9 de Agosto de 1889, de una Ley que hace gran honor á nuestros vecinos.» «Esta legislación — añade — hace un llamamiento á las iniciativas de los obreros, de los patronos y de todos los hombres de bien. Provoca y favorece sus esfuerzos, los coordena y los subvenciona. Sus disposiciones pueden resumirse en estos tres puntos: 1.º La organización en cada circunscripción administrativa de un Comité de Patronato; 2.º La facultad concedida á la Caja de Ahorro y de Retiro de Bélgica para realizar préstamos para la construcción ó la compra de casas obreras, así como para emprender operaciones de seguro mixto sobre la vida; 3.º La concesión de exenciones fiscales á las casas nuevamente construídas» (1).

«Tal como yo concibo—decía M. Beernaert, Ministro de Hacienda

(1) V. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1892, pág. 69.

belga—la tarea de esos Comités de Patronato, será muy amplia, muy alta y propia para atraer á los primeros de entre nosotros y á los más ilustrados. Esos Comités concentrarán en cierto modo el cuidado de los intereses obreros bajo sus diversos aspectos; tendrán que favorecer la construcción de casas obreras, y sobre todo las combinaciones más adecuadas para convertir al obrero en propietario de su habitación; tendrán la inspección de la salubridad y de la higiene; la fomentarán con premios; deberán favorecer y estimular el desenvolvimiento del ahorro.»

La facultad concedida á la Caja de Ahorro entraña un amplio concurso de la misma, según se ha indicado, bajo la garantía del Estado, mediante préstamos á las Sociedades de construcción y de crédito para la edificación de habitaciones. En punto á exenciones de impuesto, la Ley dispensa del pago del timbre y de registro la constitución, modificación y disolución de dichas Sociedades; reduce los derechos de registro é inscripción y otros impuestos. El 30 de Julio de 1892 dictóse en Bélgica una Ley reformando en algunos puntos la de 1889; en virtud de la reforma, las exenciones fiscales otorgadas por la Ley de 1889 se aplican á las Sociedades anónimas ó cooperativas de crédito que tengan por objeto exclusivo hacer préstamos para la construcción ó la compra de inmuebles destinados á las habitaciones obreras. Otra Ley de 18 de Julio de 1893 modificó lo relativo á la exención de impuesto en el sentido de que debe aquélla aplicarse á los obreros que ocupen sus habitaciones sea como propietarios, sea como inquilinos de un arrendador que no habita el inmueble. Por último, debe citarse la Ley de 16 de Mayo de 1900, que modifica las disposiciones del Código civil sobre el régimen de sucesión hereditaria de las pequeñas propiedades.

DINAMARCA

Son varias las Leyes dictadas en Dinamarca sobre casas para obreros: la de 16 de Febrero de 1866, estableciendo ciertas exenciones de impuestos en favor de las habitaciones pequeñas; la de 16 de Abril de 1873, ampliando las excepciones antes indicadas á otras casas, y facultando al Gobierno para otorgar los mismos beneficios á las Asociaciones constructoras de habitaciones baratas cuando el interés del capital no pase del 4 por 100; y la de 26 de Febrero de 1898, autorizando al Ministro de Hacienda para hacer, con fondos del Tesoro, hasta 1907, y en los límites de un máximum de 2 millo-

nes de coronas, préstamos al 4 por 100, comprendida la amortización, á los Municipios y á las Sociedades que construyan casas obreras buenas y salubres, con la condición de que el excedente posible sea aplicado en el mejoramiento y progreso de la obra que persiga la Sociedad que ha solicitado el préstamo.

FRANCIA

Tres son las Leyes francesas que importa recordar aquí: la de 13 de Abril de 1850, la de 30 de Noviembre de 1894 y la de 12 de Abril de 1906. La primera no es propiamente una Ley de habitaciones baratas; pero entraña uno de los momentos en la evolución del pensamiento contemporáneo en el modo de considerar el asunto de la habitación. Es la Ley de 1850 una Ley de higiene, de saneamiento, y responde á la necesidad, universalmente reconocida, de la intervención del Estado en el problema de las habitaciones por causa de salud pública. Dicha Ley concede á los Consejos municipales la facultad de nombrar una Comisión encargada de investigar las habitaciones insalubres y de indicar las medidas de saneamiento indispensables, debiendo señalar las que no sean susceptibles de ser saneadas. Las facultades del Consejo municipal en materia de saneamiento son las siguientes: puede: 1.°, ordenar ciertas obras; 2.°, prohibir temporalmente el arriendo á título de habitación del inmueble; 3.°, expropiarlo cuando no sea posible sanearlo sino con obras de carácter general. El éxito de la Ley no debió ser extraordinario. Las estadísticas dicen que en 1858 había 520 Comisiones de saneamiento en 43 departamentos; en 1882 sólo funcionaban aquéllas en 5 ciudades: París, Lille, El Havre, Roubaix y Nancy (1).

Tiene un alcance muy distinto la Ley de 30 de Noviembre de 1894; es ya una Ley «social», que considera el asunto por el lado tutelar y de la ingerencia del Estado en el problema de la habitación barata del obrero. ¿Cuál es su razón inmediata? La que se ha invocado tiempo hace, antes de que la economía política y el concepto del Estado experimentasen las hondas transformaciones á que ha respondido y responde la legislación social contemporánea: que la iniciativa privada, el régimen de la competencia libre, no resuelven por sí solos el problema de la habitación para las clases pobres ó de esca-

(1) Raffalovich, *Logement de l'ouvrière,* pág. 226.

sos recursos. «Está demostrado por la experiencia—escribía M. Challamell en 1895—que la edificación de casas salubres y de un alquiler módico puede ser una operación comercialmente buena que produzca renta modesta, pero segura. Basta para triunfar poseer conocimientos técnicos suficientes. ¡Es preciso, además, querer! Ahora bien: es harto cierto que hasta hoy la opinión pública se ha mantenido muy indiferente y los capitalistas muy desconfiados. Mientras que en Inglaterra las *Building Societies* han removido más de 1.500 millones de francos y transformado la habitación de más de 500.000 familias, las operaciones de las Sociedades francesas de construcción apenas si han llegado á la cifra de 10 millones. No es menos cierto que el estado de la habitación de la clase obrera resulta, por lo común, muy malo, y que contribuye en una gran parte á la desmoralización general» (1).

Y luego añade:

«Esta evidente desproporción entre el mal que se trata de vencer y los remedios que se le oponen, debía naturalmente hacer surgir el pensamiento de solicitar el concurso del Estado» (2).

El concurso del Estado se obtuvo mediante la Ley de 1894.

«Al día siguiente de la Exposición Universal de 1889, los hombres que habían asegurado el éxito del grupo de la economía social, quisieron mantenerse unidos, á fin de continuar su obra y de dar un punto de apoyo á los esfuerzos de la iniciativa individual, cuya importancia habían apreciado. Fundaron, al efecto, la *Société française des habitations à bon marché*..... Pura Sociedad de estudios y de propaganda esta Sociedad, presidida primero por M. Jules Siegfried y luego por M. G. Picot, ha hecho irradiar á lo lejos la idea de la reforma social por la reforma de la habitación; ha suscitado nuevas tentativas y contribuído á la formación de cierto número de Sociedades de construcción. Se ha ocupado al propio tiempo en formular un anteproyecto que pudiera servir de base á las deliberaciones del Parlamento. El texto así preparado fué propuesto al examen de la Cámara por M. Siegfried el 5 de Marzo de 1892» (3).

En la luminosa exposición de motivos, puesta por M. Siegfried á su proposición de Ley, explica su elaboración y determina su alcan-

---

(1) Challamell, *Les habitations à bon marché en Belgique et en France*, pág. 16.

(2) Challamell, ob. cit., pág. 17.

(3) Challamell, ob. cit., páginas 17-18.

ce. Después de indicar la labor de la *Société française des habitations à bon marché,* dice que ésta ha estimado que era el momento oportuno «para emprender el estudio de las reformas prácticas que podrían obtenerse por la vía legislativa en nuestro país. Inspirándose en el ejemplo de los países vecinos, en las Leyes...., recogiendo algunas de las conclusiones del Congreso de 1889, ha elaborado, sobre la base del informe del Secretario general, M. Fleury-Ravarin, una proposición de Ley que ataca de frente el problema de la habitación obrera y trata de resolverlo con el concurso de las diversas fuerzas sociales» (1).

Sobre el alcance de la proposición de Ley dice M. Siegfried: «Si no pedimos al Poder público que intervenga directamente en la construcción de casas obreras, creemos que es de su deber procurar á los trabajadores disposiciones legislativas capaces de facilitar la acción de la iniciativa privada, ofreciéndola en cierto modo un cuadro en el que pueda moverse libremente. Sin duda, la Ley no hace las costumbres; pero con las instituciones que crea ó que hace posibles, puede ejercer sobre el desenvolvimiento de un país un influjo saludable, á veces más eficaz que una intervención directa» (2).

La proposición de Ley de M. Siegfried pasó á informe del Consejo Superior del Trabajo, que la aceptó con algunas modificaciones; la Cámara la aprobó y pasó al Senado, donde encontró cierta oposición. Esto no obstante, después de realizar en el proyecto algunas reformas, especialmente sobre este último punto, aquél se convirtió en Ley el 30 de Noviembre de 1894.

Esta Ley empieza por crear instituciones encargadas de fomentar la construcción de habitaciones baratas, siguiendo en este punto lo establecido por la Ley belga de 1889: llámanse esas instituciones Comités de habitaciones baratas. La misión de estos Comités está claramente determinada en el art. 1.º Establecido el organismo especial tutelar del servicio de las habitaciones baratas, la Ley determina la intervención del Estado, encaminada de un modo directo á favorecer la construcción de las mismas.

La Ley de 1894 fué recientemente reformada y completada por la de 12 de Abril de 1906. Esta última ha modificado la naturaleza de los Comités en esta forma: «Se establecerá, dice, en cada departa-

---

(1) V. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1892, pág. 51.

(2) *Bulletin* cit., páginas 67-68.

mento uno ó varios Comités de Patronato de habitaciones baratas y de *previsión social*. Esos Comités tendrán por misión favorecer las manifestaciones de la previsión social, especialmente la construcción de casas salubres y baratas, ya sea por los particulares ó las Sociedades, para darlas en arriendo ó venderlas á personas de escasa fortuna, sobre todo á obreros que viven principalmente de su salario, ya sea por los interesados mismos para su uso personal.» El art. 5.º reforma y amplía lo dispuesto en la Ley de 1894 respecto á las exenciones de impuestos, y el 6.º contiene varias disposiciones enderezadas á suscitar la intervención de las Corporaciones locales en el problema de la habitación. Los Municipios, dice, y los departamentos pueden emplear sus recursos en préstamos, en obligaciones, ó con las condiciones que se especifican, en acciones, teniendo en cuenta: 1.º Que las casas no pueden ser enajenadas por debajo del precio de coste, ni alquiladas á precios inferiores al 4 por 100 de dicho precio: este rendimiento se considerará como una renta libre de toda carga, especialmente de la amortización, en treinta años para las casas individuales, y sesenta para las colectivas; 2.º Que este empleo de fondos sea previamente aprobado por el Ministro del Comercio, con informe del Consejo Superior de Habitaciones baratas. Previa la misma aprobación, los Municipios y los departamentos pueden hacer aportaciones á las Sociedades á que la Ley se refiere de terrenos ó de construcciones, siempre que el valor atribuído á las mismas no sea inferior á su valor real, según peritación. También pueden ceder á dichas Sociedades terrenos ó construcciones, sin que el precio de cesión pueda ser inferior á la mitad de su valor real, y además pueden garantizar hasta un máximum del 3 por 100 el dividendo de las acciones ó el interés de las obligaciones de las mismas Sociedades durante diez años á lo sumo, á contar desde su constitución.

GRAN BRETAÑA (INGLATERRA)

Propónese la legislación inglesa dos fines distintos: destruir y transformar las habitaciones insalubres existentes, y promover y fomentar la construcción de casas para obreros. No es una legislación de ahora la inglesa, tiene sus antecedentes inmediatos que conviene indicar. Schönberg (1) la clasifica en cuatro grupos:

---

(1) Ob. cit., páginas 380-381.

1) Leyes relativas á la construcción de casas para obreros por las Autoridades locales en los centros de población de 10.000 almas á lo menos: son estas Leyes la *Labouring classes lodgin-houses Act* de 1851, propuesta por lord Shafftesbury, y completada y modificada por la *Common lodgin-houses Acts* de 1851 y 1853, y por la *Labouring classes dewelling-homes Act* de 1866.

2) Leyes sobre la destrucción de las habitaciones insalubres, á saber: *Artisans and labourers dewellings Act* de 1868, propuesta por Torrens, completada y modificada por las de 1879 y 1882, aplicables á todas las ciudades de la Gran Bretaña de más de 10.000 almas. En virtud de estas Leyes, las Autoridades locales tenían, en ciertos casos, tratándose de casas insalubres, previas ciertas formalidades, el derecho de demolerlas á costa del propietario, ó si bastasen las reparaciones, de hacerlas también reparar á cuenta del propietario, ó bien cerrar la casa, todo sin que el propietario tuviera derecho á reclamar indemnización.

3) Leyes sobre saneamiento de barrios enteros con calles y vías insalubres, á saber: *Artisans and labourers dewellings improvements Act* de 1870, propuesta por Cross, completada y modificada por la de 1879, y por la de 1882 para las ciudades de más de 25.000 habitantes de Inglaterra (87 ciudades) y de Escocia (8 ciudades). Por estas Leyes, la Autoridad local puede, con la aprobación del Gobierno, demoler las casas de barrios enteros y ordenar la construcción de nuevas casas de obreros, y eventualmente tiene dicha Autoridad el deber de expropiar las casas que han de demolerse y construir otras nuevas (1).

4) Otras Leyes para mejorar las condiciones de las habitaciones, á saber: las de 1866, 1875 y 1879 sobre préstamos para la construcción de casas obreras; el *Cheap trains Act* de 1883, que autoriza al Gobierno para organizar trenes baratos de obreros.

La preocupación capital del legislador inglés, revelada en las primeras Leyes, era la de proporcionar á las Autoridades locales medios suficientes á fin de mejorar la habitación desde el punto de vista de la higiene. Llamábanse las Leyes *Acts for removal of nuisances,* y se enderezaban contra las habitaciones insalubres, es decir, los inmuebles que se juzgasen peligrosos por su mal estado para la salud, ó bien las casas ó partes de casas con tal aglomeración de gentes que

---

(1) V. Aschrott, *La cuestión de las habitaciones obreras en Inglaterra,* páginas 120-121 (cit. por Schönberg, *ob. cit.).*

constituyeran una amenaza permanente para la salud pública. Esas Leyes no dieron el resultado que se esperaba, y se modificaron posteriormente. En 1884 se practicó una importantísima encuesta por una Comisión nombrada en 1884: la *Royal co nmision to inquire into the housing of the working classes*, cuyos trabajos é informes sirvieron de base á la Ley, en cierto modo, preliminar de 1885 *(Housin of the working, classes Act)*. Posteriormente se ordenó y codificó la legislación en el texto de 18 de Agosto de 1890 *(An Act to consolidate and amend the Acts relating to Artizans and Labourers dwellings and the Housing of the working classes)*.

Esta Ley consta de 103 artículos, agrupados en siete partes. La primera parte trata de la expropiación de grupos de casas insalubres, y autoriza á las Autoridades locales, con la aprobación del Parlamento, para adquirir terrenos y ponerse de acuerdo con las Sociedades y propietarios para la construcción, sin poder, salvo permiso especial, emprender por sí mismas la reconstrucción, debiendo, en el caso de que obtuviesen este permiso, vender las casas dentro del plazo de diez años. La segunda parte se refiere á las habitaciones insalubres consideradas aisladamente. Si para la aplicación de las medidas que en esta parte de la Ley se contienen fuese preciso demoler las casas reputadas insalubres, es preciso que el proyecto de demolición tenga en cuenta la necesidad de procurar habitación á los obreros expulsados en virtud de la expropiación, para lo cual se han de construir habitaciones sanas y adecuadas en las cercanías, si es posible. La Ley de 1890 atiende á los gastos de esta parte de la misma por medio de impuestos locales, con empréstitos hechos de conformidad con las Leyes sobre salubridad pública. En la tercera parte se trata ya directamente del problema de la habitación barata, de las casas para obreros. Al efecto concede á las Autoridades locales la facultad de comprar, arrendar terrenos y casas á fin de construir ó arreglar habitaciones baratas para alquilarlas. El obrero que las ocupe tiene que pagar siempre su alquiler, estando prohibido dar en arriendo las habitaciones baratas á las personas inscritas en los Registros de la Beneficencia pública. Contiene esta tercera parte algunas disposiciones encaminadas á fomentar la mejora de la habitación obrera por los particulares y entidades. Los Comisarios de empréstitos de obras públicas están autorizados para hacer préstamos para construir casas de obreros ó mejorarlas á las Compañías ferroviarias, de Docks, Sociedades mercantiles ó industriales que empleen obreros, á las Sociedades de habitaciones obreras ó á cualquier particular que tenga sobre un terreno un derecho de cincuenta años al menos de duración. Las otras

partes de la Ley no tienen interés en el respecto que aquí importa (1).

En 1899 se votó por el Parlamento otra Ley *(Small Dwellings acquisition Act)*, en virtud de la cual se autoriza á las Autoridades locales para hacer préstamos á los particulares, á fin de facilitar la adquisición de pequeñas casas, hasta los $^4/_5$ de la estimación del valor de las mismas, no pudiendo exceder el préstamo de 240 libras esterlinas, reembolsables en un plazo de treinta años á lo sumo. La Autoridad local, antes de hacer el préstamo, debe asegurarse de que el propietario ocupa la casa, la conserva en las mejores condiciones higiénicas y que vale lo suficiente para garantir á satisfacción el préstamo. El art. 3.º de esta Ley dispone que cuando la propiedad de una casa fuese adquirida mediante un préstamo de los regulados por la misma, la casa, mientras se verifica el pago del préstamo y de los intereses, estará sometida á varias condiciones especiales: se deberán pagar el principal y los intereses con toda regularidad; el propietario deberá habitar la casa, que estará asegurada de incendios, no pudiendo destinarse á local de venta de bebidas alcohólicas ni á un uso que pueda perjudicar las casas vecinas. Al dar cuenta M. Chevreux, en *L'Annuaire de Législation étrangère,* de esta Ley, la considera dentro del movimiento legislativo que en Inglaterra persigue el desenvolvimiento de la pequeña propiedad territorial. Antes habíanse promulgado algunas Leyes favorables á la adquisición de pequeñas porciones de tierra por los obreros agrícolas *(allotments,* Ley de 16 de Septiembre de 1887, y otra de 27 de Junio de 1894). Ahora «se trata de ampliar á los obreros de la industria el beneficio de las medidas precitadas, permitiéndoles, con el auxilio de préstamos por parte de las Autoridades locales, hacerse propietarios de una modesta habitación *(small house)*» (2).

ITALIA

La Ley italiana de 31 de Mayo de 1903 se considera como una de las más completas. Basta leer los epígrafes de los ocho capítulos en

---

(1) V. Aschrott, ob. cit. Thomson, *Housing of the Working Classes. The Housing Handbok* (1903). Stewart, *The Housing Question in London.* Bowmaker, *Housing of the Working Classes.* Bötzow, *Die Wohnungsfrage in England.*

(2) *Annuaire* cit., 1899, páginas 26-27. Véase en el *Apéndice* correspondiente la Ley inglesa, que ha recopilado y reformado la legislación sobre la materia.

que se agrupan los artículos de la Ley de que se trata para ver cómo se han recogido y ordenado los diversos elementos que el Estado puede mover ó estimular para producir una acción política y social eficaz en el asunto de las *casas populares*. El capítulo primero habla de los *Préstamos y de las Sociedades cooperativas de casas populares*; el segundo, de *los caracteres de las casas populares, venta y arriendo*; el tercero, de las *exenciones fiscales*; el cuarto, de *la disponibilidad de las casas populares y anulación del contrato*; el quinto, de *las casas populares construídas por industriales y habitaciones rurales*; el sexto, de las *casas populares construídas por los Municipios*; el séptimo, de las *entidades morales y de las Sociedades de beneficencia*, y el octavo, de la *transmisión hereditaria y de la expropiación de las casas populares*. El legislador italiano ha querido recoger en una serie de fórmulas sintéticas las indicaciones de la experiencia, las reclamaciones de los Congresos y el derecho positivo de los demás pueblos en punto á la intervención legislativa en el problema de las casas obreras baratas ó populares.

La primera necesidad á que debe atender una Ley de casas de obreros es la de fomentar la aplicación de los capitales necesarios; el capítulo primero de la Ley italiana busca esos capitales en las operaciones de préstamo que las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad, Obras pías, Sociedades de seguros y Caja Nacional de Previsión para la invalidez y la vejez de los obreros podrán realizar con las Sociedades cooperativas legalmente constituídas que tengan por objeto exclusivo la construcción, compra y venta á los socios ó el arrendamiento á los no asociados de casas obreras, ó que tengan en sus Estatutos para esos fines una contabilidad distinta con presupuesto aparte y garantías especiales, y que además se sometan á determinadas condiciones.

La Ley fija luego la esfera de aplicación del capital movilizable, y determina: 1.º, qué es lo que debe entenderse por una casa obrera ó popular. El Reglamento señalará las condiciones técnicas; pero la Ley dispone que no podrá aquélla venderse ni alquilarse sino á familias ó personas que tengan un ingreso no superior al que fija el Reglamento, y en todo caso que no exceda de 3.500 liras; 2.º, cómo debe efectuarse la venta y el arrendamiento de las casas. Lo interesante aquí es la venta á plazos (anuales, semestrales, mensuales ó bimensuales), por la combinación que establece del pago por amortización periódica y del seguro. «Los pagos (de los distintos plazos), dice, comprenderán el interés y una cuota de amortización del capital, ó el interés y la prima de seguro de un capital igual al precio de la casa,

y en todo caso la carga que represente el seguro contra incendios que debe contratarse por la Sociedad constructora.»

En cuanto á las exenciones fiscales, son varias y consisten en la aplicación general de las medidas dictadas por la Ley de 28 de Enero de 1902 en favor de las Cooperativas, y además en la reducción de los impuestos ordinarios establecidos, de los de registro y negociación sobre constitución y modificación de las Sociedades á que se refiere la Ley, acciones y obligaciones de las mismas, contratos de préstamo, inscripciones hipotecarias, ventas, arrendamientos, contratos de seguros sobre la vida, etc., etc. Por otra parte, favorece las casas populares con la exención del impuesto territorial y los recargos provinciales y municipales de la Ley de 24 de Enero de 1865 por cinco años.

La Ley regula de un modo especial la facultad de disponer de las casas populares. En su virtud, el comprador de una casa de éstas no puede enajenarla á título oneroso y gratuito durante la amortización del precio, á no ser que la Sociedad constructora declarase que renuncia al derecho de preferencia (que se ejerce pagando al comprador el precio estimado) y que se le reserve su participación en el aumento de valor de la casa, resultante de la venta al tercero. Durante el mismo período de amortización del precio, el comprador de una casa popular no puede arrendarla sino á familia ó persona de aquellas á que se refiere el art. 4.° de la Ley, es decir, á las familias y personas á quien deben destinarse las casas para gozar de los beneficios de la misma. Prevé la Ley los casos de anulación del contrato de venta á plazos, determinando cuándo y cómo puede ocurrir esta anulación, y disponiendo que el Reglamento señale los modos de facilitar á los trabajadores el traspaso, sin pérdida, de su casa á la Sociedad constructora, y la rescisión del contrato de seguro cuando fuese necesaria la transmisión del inmueble. La Ley amplía sus beneficios, en cuanto á la exención del impuesto territorial y recargos provinciales, á las casas populares construídas por industriales, por propietarios ó arrendadores de tierras, y por ellos vendidas con amortización simple ó con seguro, ó bien dadas en arriendo á sus dependientes, empleados, obreros, cultivadores.

A otro factor acude la Ley para interesarle en la resolución del problema de la habitación: los Municipios. Se autoriza á éstos para emprender la construcción de casas populares cuando fuere necesario; pero únicamente para darlas en arriendo, aplicándolas los favores fiscales indicados, y determinando las solemnidades y requisitos indispensables para que los Municipios puedan hacer buen empleo de la autorización legal.

La Ley amplía los beneficios otorgados á las Sociedades, á los cuerpos morales legalmente reconocidos, cuyo objeto exclusivo sea efectuar las operaciones para las casas obreras, y á las Sociedades benéficas que sin espíritu de lucro proporcionen albergues á los pobres por alquileres mínimos.

Por último, la Ley italiana contiene varias disposiciones sobre sucesiones hereditarias, de que se hablará oportunamente.

***

El 6 de Febrero de 1907 pedía en la Cámara de Diputados M. Luzzatti la reforma de la legislación sobre habitaciones populares. El Gobierno declaró que la petición era atendible, y presentó los oportunos proyectos al Parlamento. Estos proyectos, en los que colaboró M. Luzzatti, se convirtieron en las Leyes de 14 de Julio de 1907 y 2 de Enero de 1908, reunidas en texto único (fecha 27 de Febrero de 1908), que en el oportuno *Apéndice* de este libro se publica.

***

La Sección ha resumido las disposiciones legales extranjeras más importantes entre las dictadas desde el año 1907, es decir, posteriores á las que se citaron en la primera edición de esta obra y en el capítulo que precede.

Argentina (Provincia de Córdoba). — Ley de 21 de Octubre de 1907 destinando una cantidad máxima de 100.000 francos á la construcción de casas obreras, que podrán cederse al 3 por 100 de interés, más 5 por 100 de amortización por plazos mensuales.

Dinamarca. — Ley de 5 de Marzo de 1909 concediendo un crédito anual de 400.000 coronas para préstamos á los Municipios ó Asociaciones, con objeto de construir casas para obreros en las ciudades mercantiles (comerciales) ó pueblos importantes. Dispone que los préstamos se garantizarán con hipoteca, y podrán alcanzar dos tercios del valor de la garantía. Del 4 por 100 que pagarán los prestatarios, 3 por 100 será por interés y 1 por 100 por amortización.

Francia.—Ley de 10 de Abril de 1908. Exenciones fiscales. Extensión de los beneficios á los jardines y huertos anejos á las casas de extensión máxima de 1 hectárea. Préstamos al 2 por 100 que otorga el Estado para la adquisición de casas, jardines y campos anejos, etc. (V. esta Ley en el *Apéndice*).

Hungría.— Ley de 9 de Enero de 1907 extendiendo los beneficios de exención de impuestos concedidos á los inquilinos de habitaciones obreras por Leyes anteriores á las habitaciones de la misma clase ocupadas por obreros que pagan por medio de una disminución ó de un descuento en su salario á título de alquiler ó de anticipos por la adquisición de la casa.

Ley XLVI de 1907 concediendo una subvención del Estado para el fomento de la construcción de viviendas para obreros del campo y fijando en presupuestos una partida anual de 300 000 coronas.

Italia.—Ley de 14 de Julio de 1907 autorizando á las instituciones de asistencia de los empleados ferroviarios para otorgar anticipos de parte de su capital, y al interés de 4 por 100, á favor de la Administración de ferrocarriles, con objeto de adquirir ó edificar habitaciones obreras para sus empleados de sueldo inferior á 3.600 liras.

Real decreto de 27 de Febrero de 1908, aprobatorio del texto único ó recopilación de las Leyes referentes á las habitaciones obreras y baratas.

Resumen de la intervención del Estado, según la legislación (1).

Considerando la legislación sobre casas baratas en conjunto, son varias las formas de intervención del Estado en la resolución del problema que resultan organizadas y aplicadas. Es conveniente determinarlas de una manera concreta, por tratarse de *medios aplicados, de fórmulas prácticas, de instituciones que funcionan positivamente:*

1.° En primer lugar debe señalarse la creación de *Comités* especiales como en Bélgica y Francia; la organización de estas instituciones permanentes y distribuídas por el país con un Consejo superior (Francia), indica la importancia administrativa de la cuestión, que exige el establecimiento de todo un *servicio* dependiente del Estado.

2.° La facilitación de los capitales necesarios: es quizá este el nudo del problema, pues dicho se está que si el capital espontáneamente acudiese á la construcción de habitaciones baratas en condiciones adecuadas, es decir, en cantidad suficiente y ofreciendo las casas dadas en arrendamiento por un alquiler modesto, y las destinadas á la venta en plazos y precios económicos, la intervención del Estado tendría otro carácter. Las Leyes han acudido á esta necesidad de

(1) Según se publicó en la primera edición de esta obra.

varias maneras. La Ley belga de 1889 ha procurado movilizar el ahorro, autorizando á la Caja general de Ahorro y Retiro para emplear una parte de sus fondos disponibles en préstamos destinados á la construcción ó compra de casas obreras. La legislación francesa ha imitado la belga. La Ley italiana también ha acudido al mismo expediente de autorizar á las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad, Obras pías, á fin de que puedan emplear parte de sus capitales en préstamos para la construcción y adquisición de casas populares. La legislación inglesa sigue otro procedimiento: la Ley de 1899 dispone que las Autoridades locales puedan anticipar dinero al que habite una casa con el objeto de facilitarle la adquisición de la misma. La Ley de Dinamarca de 26 de Febrero de 1898 adopta el procedimiento de los préstamos, hechos directamente por el Estado sobre un crédito destinado á ese fin. En Noruega se constituyó en 1890 un fondo de préstamos subvencionado con 3 millones de coronas para construir habitaciones obreras.

3.° Concesión de una garantía á fin de asegurar en cierto interés mínimo á las Empresas constructoras de casas, como hace, por ejemplo, la Ley de 1906 francesa, que autoriza á los Municipios y departamentos para garantir hasta con el 3 por 100 como máximum el dividendo de las acciones ó el interés de las obligaciones de las Sociedades de casas baratas durante diez años á lo sumo (art. 6.°, párrafo 4.°).

4.° Concesión de terrenos en arriendo, venta á largo plazo ó gratuitamente destinados á la edificación de las casas baratas.

5.° Exenciones de impuestos: es este un medio muy aplicado (V. Bélgica, Francia, Austria, Italia). La tendencia general es la de eximir del pago de todo ó parte de los impuestos por un largo período de tiempo, tanto á las Sociedades ó Empresas constructoras de casas baratas ó que faciliten su edificación, como á las casas mismas, siempre que se acomoden á las exigencias higiénicas y económicas, formuladas por la Ley ó por los suplementos.

6.° Establecimiento del seguro mixto á fin de facilitar á los obreros la adquisición de las casas mediante el pago gradual de su precio en plazos, con la garantía de dicho seguro en caso de fallecimiento del obrero deudor asegurado. Establecido este seguro por la Ley belga, se considera como una de las fórmulas más eficaces para facilitar la adquisición de casas por las personas de escasos recursos. «La Caja general de Ahorro y Retiros queda autorizada, dice el art. 8.° de la Ley belga, para practicar operaciones de seguro mixto sobre la vida, con el fin de garantir el reembolso en un vencimiento dado—ó á la

muerte del asegurado, si ocurre antes de este plazo—de los préstamos contraídos para la construcción de una habitación.» Esta disposición —dice M. Challamel—es digna de ser notada, porque es la fórmula última de un sistema que tiende á convertir al obrero en propietario el día mismo en que toma posesión de la casa.

La Ley francesa de 1894 (art. 7.º) habla del seguro temporal, con el objeto de garantir á la muerte del asegurado, si ocurre antes del período de amortización pactado en el contrato, el pago de las anualidades pendientes; la Ley de 1906 establece una nueva fórmula. «La cifra máxima del capital asegurado—dice el párrafo 2.º del art. 7.º—será igual al precio de coste de la habitación barata.» «Si el seguro—añade—se contratase mediante una prima única, anticipada por el prestador beneficiario al deudor, la cifra máxima indicada antes se aumentará con la prima única necesaria para asegurar á la vez dicha cifra y esta última prima. La prima del seguro se ingresará directamente en la Caja Nacional por el prestador beneficiario al hacer la inscripción del seguro.» La Ley italiana de 1903 también regula el seguro como medio de facilitar y garantir la adquisición de las casas baratas (art. 5.º).

7.º Modificación de las reglas del Derecho civil sobre sucesión hereditaria, á fin de evitar las dificultades de la división, é impedir por tal manera la disolución material del hogar creado ó en vías de creación mediante la adquisición de una casa apropiada.

8.º Intervención de los Municipios. Está prevista y regulada con gran minuciosidad la intervención de las Autoridades locales en las Leyes inglesas; la Ley italiana dedica á la intervención de los Municipios en el problema de la habitación uno de sus capítulos; la Ley francesa de 1906 también habla de dicha intervención, aunque con un sentido más limitado y estricto: no pasa de una autorización especial para el empleo de sus fondos y recursos en fomentar la vida de las Sociedades constructoras de casas baratas; tienen otro alcance las Leyes inglesa é italiana: ambas colocan á las representaciones locales ante el problema prácticamente considerado, y las autorizan para acometerlo de una manera directa y total. No se trata sólo de emplear fondos en Sociedades constructoras, sino de acometer de frente, en determinadas circunstancias, la mejora de las habitaciones de un barrio. «Cuando se reconociese—dice la Ley italiana de 1903—la necesidad de proporcionar alojamientos á las clases humildes y no hubiese Sociedades cooperativas de construcción de casas, ni fuese suficiente la acción de los institutos á que se refiere el art. 22 (entidades morales dedicadas á las operaciones para casas populares y

Sociedades benéficas), se autoriza á los Municipios para emprender la construcción de casas populares, pero únicamente para darlas en arriendo.» En cuanto á Inglaterra, bastará recordar las autorizaciones otorgadas á las Autoridades locales para transformar los grupos de casas insalubres y los barrios, etc., etc.

9.° Por último, debe citarse la intervención del Estado en el fomento y mejora de la habitación para sus propios obreros y empleados, como patrono modelo, según puede verse en Alemania, y especialmente en Prusia.

SEGUNDA PARTE

Las habitaciones baratas en España.

SEGUNDA PARTE

Las habitaciones baratas en España.

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El problema de la habitación higiénica y económica preocupa hace tiempo en España, á juzgar por los datos que sobre el particular pueden verse más adelante. Antes de exponerlos, será conveniente recoger otras indicaciones. Debe recordarse en primer término una disposición legal del año 1853, en la cual el Sr. Egaña, Ministro de la Gobernación, exponía las pésimas condiciones higiénicas de las viviendas de la clase menesterosa española, y hacía un llamamiento á la acción oficial y á la particular. También conviene recordar un antecedente parlamentario sobre la cuestión, correspondiente á la legislatura de 1876, y que es reflejo de la acción social que se manifestó en 1875 con la constitución de «La Constructora Benéfica».

Cierto que desde entonces el avance hacia la resolución del problema ha sido lento; pero esto mismo viene á indicar que si la intervención del Estado se solicta desde mediados del siglo XIX, y si sólo de una manera escasa y poco eficaz se viene obteniendo, á lo que en 1853 era grave, según un documento oficial, no podrá tacharse en la actualidad de poco importante, teniendo en cuenta que, con el tiempo transcurrido, las necesidades económicas de las clases modestas han aumentado considerablemente y las habitaciones en que viven siguen siendo, en general, insalubres. No obstante lo cual, no son muy numerosas las casas para obreros que, según las noticias reunidas por el *Instituto de Reformas Sociales,* existen en España. Aun siendo deficientes los datos recogidos, á causa de las dificultades con que se ha tropezado para reunir noticias, no será aventurado asegurar que el vivir en casa higiénica y barata no constituye hoy la regla general entre la clase obrera y entre los empleados modestos.

El Real Consejo de Sanidad emitió en 11 de Julio de 1901 un razonado dictamen acerca de varias cuestiones de higiene pública (1), y entre ellas trató extensamente las de salubridad de las viviendas, aglomeración de población y legislación general ó local de las grandes capitales extranjeras acerca de la salubridad de la vivienda. Por tratarse de un documento oficial, cree oportuno la Sección extractar del mismo los siguientes pasajes, que dan idea de la situación del problema en España en época reciente:

«Algunos datos que la estadística de nuestro país proporciona son igualmente elocuentes. En todas las ciudades, la mortalidad es mayor en los barrios pobres, donde las condiciones higiénicas de las viviendas dejan más que desear. Un ejemplo de fuera de Madrid bastará para demostrarlo: en San Sebastián, la mortalidad de la parte nueva de la ciudad es de 18,19 por 1.000, mientras que la de la parte vieja es de 29,12. Pero la estadística de Madrid es la que más prueba. La mortalidad en la corte ha sido en el pasado año de 1900 la siguiente, en los diferentes distritos (2):

Centro	19,6	por 1.000
Congreso	20,2	—
Buenavista	22,8	—
Palacio	24,6	—
Audiencia	26	—
Hospicio	28,4	—
Hospital	29,2	—
Latina	30,2	—
Universidad	31,2	—
Inclusa	37,9	—

»Hay que advertir que en esta estadística no se tienen en cuenta las defunciones ocurridas en el Hospital Provincial, Hospital clínico de la Facultad de Medicina, Hospital de la Princesa é Inclusa, para que la proporción de la mortalidad en la población sea la verdadera. Así y todo, bien se echa de ver que, mientras en algunos distritos en

(1) El informe se publicó en la *Gaceta* de 29 de Agosto de 1901, á continuación de la Real orden de 1.º del mismo mes y año, en la cual el Gobierno de S. M. expresa al Real Consejo de Sanidad la satisfacción con que ha visto el referido trabajo.

(2) De *La muerte en Madrid*, por R. Revenga.

que las viviendas son, por regla general, más acomodadas á los preceptos higiénicos y sus habitantes gozan de mejor posición, aparte otros factores, sólo se registra una mortalidad parecida á la de las ciudades consideradas como salubres por los higienistas (Centro, Congreso y Buenavista); en otros, por el contrario, llega á ser la de los focos más insalubres del mundo (Universidad é Inclusa); precisamente los de calles más estrechas y casas de peores condiciones higiénicas.»

Consigna después el informe que de los tres elementos principales de vida que hay que considerar en toda habitación (aire, luz y agua), ninguno está atendido convenientemente en las viviendas de nuestro país, y más adelante, al tratar de la aglomeración de población, dice, entre otras cosas:

«En España, la población de las ciudades es muy densa, y esto contribuye á explicar su gran mortalidad urbana. Madrid es una de las capitales europeas en que los habitantes viven más hacinados. Cuenta próximamente con 271 habitantes por hectárea, cuando Berlín no tiene más que 189; Viena, 131; Londres, 128, etc., etc. No posee este Consejo datos de la densidad de la población madrileña en los diferentes distritos municipales, por desconocer la extensión de ellos, aunque sepa el número de los habitantes respectivos; pero sí los tiene del número de casas que hace pocos años comprendía cada uno de ellos, y puede establecer la proporción entre éstas y sus habitantes.

»Resulta de este estudio que precisamente en los distritos que acusan mayor mortalidad, según anteriormeente se ha visto, la densidad es también mayor: v. gr., 35 personas por casa (término medio) en el de la Latina; 38, en el del Hospital; 39, en el de la Inclusa, mientras que sólo es de 23 á 26 en los del Congreso, Buenavista y Palacio. Fenómeno es este que guarda relación con lo que la estadística demuestra en todos los países respecto á la influencia de la excesiva densidad de población en el número de muertos. Los trabajos más cerca de la perfección, respecto á la estadística que á esto se refiere, son los de Korosi, de Budapesth, de los cuales resulta que, mientras la proporción de la mortalidad es la de 20 por 1.000 en las casas que habitan una ó dos personas por pieza, es de 32 en aquellas de tres ó cinco por pieza, y es de ¡79 por 1.000! en las de más de seis personas. Polak hizo últimamente un trabajo bastante completo sobre el mismo asunto, y dedujo de sus resultados las siguientes conclusiones:

»1.ª La acumulación de habitantes ejerce una verdadera influencia sobre la mortalidad causada por las enfermedades infecciosas agudas.

»2.ª Esta influencia se refiere, tanto á la totalidad de las enfermedades como á sus especies en particular.

»3.ª Es más marcada cuanto mayor es la acumulación.

»4.ª Se desprende también de los trabajos de los diversos autores que la influencia sobre la mortalidad general debe considerarse como igualmente probada, y que en este caso obraría por sus relaciones con la insuficiencia de los medios de vivir y haría el contagio más fácil.

»Y como una prueba más de que semejantes deducciones se apoyan en leyes naturales, este Consejo cita el resultado que da la estadística de la mortalidad en 1900 en algunas de las enfermedades declaradamente infecciosas, según los diversos distritos de Madrid. En él se ve que los distritos más castigados por la tuberculosis, la viruela y el sarampión son justamente los de mayor aglomeración y densidad.

Fallecidos por 1.000 habitantes, excepto los hospitales.

DISTRITOS	TUBERCULOSIS	VIRUELA	SARAMPIÓN
Buenavista	1,79	1,07	0,76
Congreso	2,08	0,60	0,92
Audiencia	2,33	1,53	1,09
Centro	2,36	0,65	0,50
Hospicio	2,42	2,31	1,42
Universidad	2,54	2,85	2,19
Palacio	2,66	0,63	1,75
Latina	2,82	2,99	1,36
Hospital	2,97	1,87	1,89
Inclusa	3,24	5,09	2,54

»Bien se nota que en el distrito de la Inclusa, que es el que cuenta con mayor densidad de población, mayor hacinamiento, es mayor asimismo la mortalidad de la tuberculosis, la viruela y el sarampión, y que ésta es siempre menor en los distritos que, como el del Centro, Buenavista y Congreso, tienen menos aglomeración de personas en las habitaciones. Los fenómenos sociales que caen dentro de la esfera de la higiene se desarrollan con un paralelismo admirable; así se ve que el hacinamiento de los habitantes de una vivienda va juntamente aparejado con la viciación del aire, el aumento de la suciedad y de

la basura de todo género, la insuficiencia del agua y el exceso de mortalidad. Sin contar con que preside con frecuencia á todo ello la pobreza relativa ó absoluta, con la cual está menos armado el hombre contra las causas de enfermedad y de muerte. Por eso las epidemias se ceban en los barrios miserables, en las manzanas de población densa, en las casas en que la gente amontonada respira mal, no recibe la ración fisiológica de luz y está lentamente envenenada y sin fuerzas para oponer organismos poderosos al asalto incesante de las bacterias patógenas.»

No menos interesante es el resumen que el Real Consejo de Sanidad hace en su informe acerca de lo legislado en España sobre el problema que nos ocupa:

«También entre nosotros—dice—, parecidamente á lo que sucede en Alemania, son los Municipios los encargados de disponer en sus *Ordenanzas* todo cuanto ha de reglamentar las condiciones de salubridad interior de las viviendas. En el capítulo XVIII de la vigente *Ley de Sanidad,* en su art. 98, dice que «las reglas higiénicas á que estarán sujetas todas las poblaciones del Reino serán objeto de un Reglamento especial, que publicará el Gobierno á la mayor brevedad, oyendo antes al Consejo de Sanidad». Tal Reglamento no ha llegado aún á redactarse, y como por los artículos 72 y 73 de la *Ley Municipal* «es de la exclusiva competencia de los Ayuntamientos el gobierno y dirección de los intereses peculiares de los pueblos», y entre ellos están los que se refieren á la higiene, únicamente en las Ordenanzas municipales hay que buscar las disposiciones relacionadas con el asunto de la salubridad de la vivienda.

»Para tipos de Ordenanzas, este Consejo de Sanidad elige las de Madrid, que están vigentes desde el año de 1892, y debe de afirmar que en ellas, como en las otras ciudades importantes de nuestro país, está consignado, dispuesto y mandado mucho de lo más importante, útil y conveniente que la higiene moderna aconseja. El que no se cumpla reconoce por causa la desidia, la ignorancia y la tolerancia censurable y hasta punible de parte de todos, vecinos y Autoridades. Con la enumeración de los preceptos de las Ordenanzas municipales de Madrid tan sólo, hay bastante para probarlo.

»Las disposiciones más importantes de dichas Ordenanzas, en lo que se refiere á la salubridad de las viviendas (ventilación, cubicación y luz), son las siguientes: la altura de las casas se fija como máximum en 20 metros en las calles de primer orden, y como mínimum en 14 en las de cuarto. No se señala el número de pisos; pero basta que se diga que el bajo ha de tener, cuando menos, 3 metros 60, y

los demás 2,80 de elevación. La superficie del solar que ha de quedar sin ser edificada, y, por consiguiente, destinada á patios, deberá de ser del 15 por 100 en las casas que tengan una sola fachada; si tuviesen más de una, la superficie dedicada á patios estará en relación con los metros lineales de las fachadas; todo patio del cual tomen luz y aire los dormitorios deberá tener, cuando menos, 20 metros superficiales en las casas de tres ó cuatro pisos sobre el bajo, y 30 en las de cinco; todo patinillo que sirva para iluminar cocinas deberá comprender como mínimum ocho metros de superficie, no midiendo menos de dos metros el menor de sus lados. Las piezas destinadas á dormitorios en las plantas bajas se iluminarán y ventilarán directamente, y su cubo no será menor de 20 metros; las de los demás pisos no podrán tener menos de 18 metros cúbicos de ámbito por cada cama que en ella se coloque, y deberá tener luz y ventilación directas, y cuando esto no sea posible, sus puertas se construirán con montantes. Las parades y techos de los dormitorios se estucarán ó pintarán al óleo, y si por cualquier causa esto no fuera posible en su totalidad, se hará por lo menos en un zócalo de 1,20 metros, á contar desde el piso; los ángulos entrantes de estas piezas estarán redondeados.»

....

....

«En lo que más se distingue nuestra legislación municipal de la de fuera es en el procedimiento para evitar los males de la casa insalubre. Aquí no se comprendería la severidad de las leyes inglesas, que ordenan la entrada á la fuerza en el domicilio para hacer la visita de inspección del *Medical Officer,* ni el cierre y hasta la demolición de la vivienda que no reune las condiciones exigidas, ni siquiera la prohibición de alquilarla de los reglamentos suecos ó franceses. Nuestras costumbres y nuestra manera de entender la libertad, y sobre todo la escasa ó ninguna convicción que existe en nuestro pueblo de los beneficios de la higiene, harían imposible cualquier medida de este género que se introdujera en la legislación sanitaria española.»

De gran interés son asimismo los datos publicados por el Laboratorio Municipal de Madrid como resumen de sus trabajos. Véase algunos de los referentes á los años 1905 y 1907.

«*Resumen de los trabajos realizados en el Laboratorio durante el año de 1905.* — Madrid necesita, para ser un pueblo sano, mayor caudal de agua, casas más salubres y alcantarillado completo, y mientras no se realice esto será completamente imposible llegar á la cifra de mortalidad que puede admitirse como inevitable tributo de la vida.

Como decíamos en otra ocasión, Madrid no puede continuar con

sus calles á la morisca, con sus insalubres casas, con deficiente alcantarillado y con su escasa dotación de agua.

El hacinamiento en las casas llamadas de vecindad ó de corredor es verdaderamente espantoso, y escogiendo en cada distrito los tipos de casas más insalubres que no disponen más que de una sola fuente para toda la casa y de un solo retrete para cada piso, aparecen los siguientes desconsoladores datos:

DISTRITOS	Número de casas.	Número de habitantes.
Inclusa	120	15.267
Latina	89	11.553
Universidad	78	8.142
Hospital	54	6.825
Buenavista	25	2.114
Audiencia	24	3.249
Hospicio	24	2.814
Palacio	23	2.387
Centro	1	170

Suman en conjunto 438 tipos de casas insalubres, con un número total de habitantes de 52.221, es decir, que corresponde á cada casa un promedio aproximado de 1.200 personas. Éstas bien pueden decir, no que viven en aquellas casas, sino que mueren en ellas.

Ocioso es decir que fuera de aquellas casas existen en Madrid numerosísimas que carecen de condiciones higiénicas.»

«*Resumen de los trabajos realizados en el Laboratorio durante el año de 1907.*—Como de costumbre, los distritos que han acusado mayor mortalidad son los del Hospicio, Latina é Inclusa, siendo la de los 10 la que sigue, establecida comparativamente con el año último:

	Año de 1906.	Año de 1907.
Buenavista	20,24	19,02
Centro	21,46	23,12
Hospicio	22,25	21,08
Congreso	23,12	26,03
Palacio	25,33	23,90
Chamberí	28,22	27,43
Universidad	30,57	31,44
Latina	32,44	29,05
Hospital	40,19	33,35
Inclusa	50,30	38,49

Estos datos confirman una vez más cuanto tenemos manifestado sobre las causas que influyen más poderosamente en la mortalidad: el hacinamiento de las insalubres casas de vecindad en primer término.

Entre los cuatro distritos que arrojan mayor mortalidad, Universidad, Latina, Hospicio é Inclusa, reunen la casi totalidad de las casas de vecindad ó de corredor que existen: 348 de las 438 que pueden contarse en todo Madrid.....

Repasando las hojas de 1907, fácil es encontrar datos curiosos y de verdadero interés sobre la repartición en los 100 barrios de Madrid de las enfermedades infecto-contagiosas.

Son muy numerosas las casas que ha visitado el personal de la desinfección que reunen entre 200 y 300 habitantes, sobre todo en los distritos del Hospital, Inclusa y Latina, así como lo han sido en buen número las que rebasan esta última cifra, pudiendo citar, entre otras, las que siguen, por la repetición que en ellas se ha observado de casos de enfermedades:

	Habitantes.
Paseo de las Delicias, 7	376
Paseo de Santa María de la Cabeza, 10 ...	321
Méndez Alvaro, 16	625
Lavapiés, 36..........................	333
Pacífico, 32..........................	320
Plaza de Lavapiés, 2..................	450
Olivar, 15	406
Carrera de San Francisco, 8	345
Ronda de Valencia, 10..................	340
Idem id., 14	357
Mesón de Paredes, 92..................	345
Ronda de Segovia, 10..................	417
Idem id., 11..........................	493
Idem id., 13..........................	340
Idem id., 37..........................	765

En suma: sólo en 15 casas, 6.235 personas.

No debe confundirse el hacinamiento con la densidad de población, que puede representarse gráficamente por medio de la adjunta figura y datos que la siguen:

DISTRITOS	Habitantes.	Metros cuadrados por habitante.
Centro	51.527	13
Hospicio	49.325	13
Latina	51.082	18
Palacio	47.707	29
Inclusa	49.856	33
Chamberi	48.136	44
Universidad	46.073	53
Hospital	49.845	56
Buenavista	46.469	83
Congreso	47.149	95

Como se ve, el distrito del Centro, cuya mortalidad es de las más bajas y en donde la densidad es mayor—correspondiendo á sus habitantes solamente 13 metros cuadrados para cada uno—, representa los beneficios de que cada familia viva en un cuarto más ó menos amplio, pero con entera separación é independencia, y dotado de varias habitaciones y dormitorios, ocupados sólo por una ó dos personas cuando más, aun luchando con la enorme altura de las casas y exagerada estrechez de las calles.

En cambio en el distrito de la Inclusa, por ejemplo, ó en el del Hospital, la extensión superficial para cada habitante es mucho mayor, 33 y 56 metros cuadrados, respectivamente, pero como en ellos existe verdadero hacinamiento, la mortalidad aumenta considerablemente.»

En donde se puede apreciar de manera nada dudosa el peligro que ofrece el hacinamiento es en los siguientes datos estadísticos, representando la mortalidad por tuberculosis:

DISTRITOS	Mortalidad por 1.000
Inclusa	4,83
Latina	4,27
Chamberi	3,84
Hospital	3,72
Universidad	3,66
Palacio	3,30
Hospicio	3,11
Centro	2,57
Congreso	2,31
Buenavista	2,31

«Todos estos antecedentes demuestran que en aquellos distritos cuyos habitantes disfrutan de mayor extensión superficial en conjunto, la mortalidad es doble que en el distrito del Centro, debido al hacinamiento en determinados lugares, que constituyen de por sí verdaderos focos ó islotes insalubres y son motivo constante de peligro para el resto del vecindario, puesto que en ellos tienen siempre albergue seguro toda clase de enfermedades contagiosas. Se comprenderá que en esas condiciones las luchas contra éstas se hace imposible, pues los medios de que se dispone para entablarla son forzosamente ineficaces y tienen que ceder el paso á medidas radicales de saneamiento si se quiere evitar que entre distritos de Madrid, y más entre barrios, existan tan enormes diferencias de mortalidad que debieran haber desaparecido ya, conociendo, como se conocen, las causas que en ellas tienen influencia.

Como afirmábamos no hace mucho: «Un aspecto consolador ofrece la cuestión, y es que la calificación de *ciudad de la muerte,* que se ha dado á Madrid sin estudiar el problema con la detención merecida, es seguramente injusta, puesto que se ve palpablemente sería bien fácil reducir la mortalidad á los límites aceptables que ofrecen los distritos de Buenavista, del Centro y del Hospicio. No, Madrid no es la *ciudad de la muerte:* Madrid es un pueblo que tiene condiciones materiales para ser, á muy poca costa, uno de los más sanos de Europa. Y lo vamos á demostrar aún más palpablemente con la siguiente clasificación de los barrios, según su mortalidad, en la que se verá que existen algunos con una proporción tan baja, que acaso no sea igualada en ninguna población del mundo; otros que tienen una mortalidad semejante á la de las consideradas como más salubres, y otros cuya mortalidad no es muy excesiva, al lado de no pocos en los que alcanza á la aterradora cifra de un 47,53.

»Es decir, que al lado de cifras que representan un pueblo extraordinariamente salubre, aparecen otras que superan á los de mayor mortalidad del mundo. El contraste es verdaderamente tremendo.»

Los datos estadísticos que siguen constituyen una prueba irrecusable de cuanto llevamos manifestado:

Barrios muy salubres: su mortalidad no excede del 17 por 1.000.

Distrito del Congreso: Floridablanca	13,43
Idem de Buenavista: Conde de Aranda	13,93
Idem de id.: Biblioteca	15,06
Idem de la Universidad: Conde Duque.........	15,55
Idem del Hospicio: Campoamor	16,56

Distrito de Buenavista: Almirante	15,65
Idem del Hospicio: Las Torres	16,91

Barrios salubres: su mortalidad está comprendida entre un 17 á un 22 por 1.000:

Distrito de Buenavista: Monasterio	17,43
Idem del Congreso: Cañizares	17,96
Idem de Buenavista: Fernando el Santo	18,12
Idem del Congreso: Príncipe	18,43
Idem del Centro: Tudescos	18,67
Idem del Congreso: Retiro	19,07
Idem de Palacio: Montaña	19,35
Idem del Centro: Correos	19,44
Idem de Palacio: Argüelles	19,57
Idem del Hospital: Pacífico	19,85
Idem del Centro: Constitución	19,90
Idem de la Latina: Ayuntamiento	20,10
Idem del Centro: San Martín	20,22
Idem del id.: Puerta del Sol	20,74
Idem del Congreso: Cervantes	20,85
Idem de Buenavista: Las Mercedes	20,34
Idem de Chamberí: Luchana	21,15
Idem de Palacio: Carlos III	21,20
Idem de Buenavista: Marqués de Salamanca	21,30
Idem del Hospicio: Góngora	21,26
Idem del id.: Hernán Cortés	21,66
Idem del Centro: Estrella	22,02

Barrios poco salubres: su mortalidad está comprendida entre un 22 á un 28 por 1.000:

Distrito del Hospicio: Colón	22,31
Idem del Centro: Muñoz Torrero	22,32
Idem del Hospicio: Apodaca	22,42
Idem del Centro: Carmen	22,87
Idem del Hospicio: Jesús del Valle	23,48
Idem de Palacio: Espejo	23,86
Idem de Chamberí: Dos de Mayo	23,89
Idem de Palacio: Isabel II	24,15
Idem del Congreso: Plaza de Toros	24,22
Idem del Centro: Jardines	24,31
Idem de Chamberí: Sandoval	24,47

Distrito de Buenavista: Guindalera............	24,67
Idem del Centro: San Luis....................	24,81
Idem del Hospicio: San Opropio...............	24,85
Idem del Congreso: Alameda...................	25,72
Idem de Chamberi: Monteleón..................	25,74
Idem de id.: Cardenal Cisneros...............	25,86
Idem de Palacio: Senado......................	25,93
Idem de la Inclusa: Duque de Alba............	26
Idem del Hospicio: San Pablo.................	26,10
Idem de Buenavista: Goya.....................	26,50
Idem de la Universidad: Vallehermoso.........	26,54
Idem de Chamberi: Hipódromo..................	27,50
Idem de Palacio: Álamo.......................	27,51
Idem de la Universidad: Conde de Toreno......	27,71
Idem del Hospicio: Bilbao....................	27,73

Barrios insalubres: su mortalidad está comprendida entre un 28 á un 35 por 1.000:

Distrito de la Latina: San Isidro...............	28,14
Idem de la id.: Cava..........................	28,15
Idem del Hospital: Ministriles.................	28,39
Idem de la Latina: Alfonso VI.................	28,42
Idem del Congreso: Guttenberg.................	29,31
Idem del Hospital: Torrecilla del Leal........	29,34
Idem de Palacio: Quintana.....................	29,63
Idem de la Latina: San Francisco..............	29,69
Idem de la Universidad: Minas.................	29,79
Idem de Palacio: Casa de Campo................	30,04
Idem de Chamberi: Trafalgar...................	30,49
Idem de la Universidad: Bellas Vistas.........	31,36
Idem del Congreso: Santa Maria................	31,36
Idem del Hospital: San Carlos.................	31,60
Idem de la Universidad: Santa Lucia...........	31,61
Idem de la Inclusa: Amazonas..................	31,79
Idem del Hospital: Delicias...................	31,80
Idem de Chamberi: Balmes......................	32,51
Idem de Palacio: Moncloa......................	32,76
Idem de Buenavista: Prosperidad...............	33,16
Idem de la Universidad: Lozoya................	33,59
Idem de la Latina: Humilladero................	33,90
Idem de la Inclusa: Rastro....................	34,09
Idem de la Universidad: Amaniel...............	34,09
Idem de Chamberi: Alfonso X...................	34,30

Barrios muy insalubres: su mortalidad excede de un 35 por 1.000:

Distrito de la Inclusa: Marqués de Comilllas....	35,19
Idem de Chamberí: Cuatro Caminos.	35,36
Idem de la Universidad: Guzmán el Bueno......	36,33
Idem de la Latina: Aguas	36,66
Idem del Hospital: Santa María de la Cabeza ...	37,85
Idem del id.: Lavapiés.......................	38,18
Idem de la Latina: Arganzuela	38,18
Idem de la Universidad: Quiñones.	38,24
Idem de la Latina: Imperial..................	38,59
Idem del Hospital: Argumosa.	39,80
Idem de la Inclusa: Gasómetro................	40,32
Idem de la id.: Miguel Servet	40,45
Idem de la id.: Huerta del Bayo..............	40,50
Idem de la Latina: Calatrava	41,20
Idem del Hospital: Primavera.............. ..	42,31
Idem del id.: Jesús y María	42,63
Idem de la Inclusa: Caravaca.................	45,80
Idem de la id.: Peñuelas.....................	47,53
Idem del Hospital: Doctor Fourquet	93,89
Idem de la Inclusa: Cabestreros...............	151,38

Débese hacer observar que la mortalidad en el barrio del Doctor Fourquet aparece tan excesiva por comprenderse en ella los transeuntes que fallecen en el Hospital. Deduciendo éstos, queda como mortalidad un 28,18 por 1.000. Otro tanto sucede con el de Cabestreros, donde radica la Inclusa; en éste, descontando los 587 niños fallecidos en el año, la mortalidad desciende á un 47,45 por 1.000.

Claro es que, aun siendo la vivienda uno de los factores que supone más influencia en la mortalidad, no se puede olvidar, por lo que respecta á los distritos, que la ofrecen mayor la que ejercen una alimentación defectuosa por su cantidad y calidad y el consumo de agua procedente de los viajes antiguos, cuyas fuentes, en su mayoría, están enclavadas en aquéllos.

En efecto: la alimentación defectuosa por la cantidad ó calidad de los alimentos coloca al hombre en un estado lamentable de inferioridad que llega á determinar la miseria fisiológica, y con ella la predisposición á toda clase de enfermedades. Por otra parte, la carencia de agua pura tiene una influencia marcada en la salud tan conocida, que el pretender evidenciarla equivaldría á demostrar un axioma.

La casa salubre, el alimento sano y en cantidad necesaria, el agua pura: he aquí los ideales de la higiene. Para realizarle no son nece-

sarias nuevas disposiciones, que muchas veces no representan más valor que el del papel en que están escritas; lo que hace falta son esfuerzos individuales, aunados por una misma aspiración y guiados por una voluntad, que no puede ser otra que la de un Alcalde debidamente atendido por el Gobierno de la nación y obedecido ciegamente por sus administrados.»

Se confirman estos datos referentes á Madrid en la reciente obra del Sr. Juderías *Los hombres inferiores:*

«La comparación de los alquileres que se pagan en Madrid—dice el Sr. Juderías—es también un dato de gran interés para la clasificación de los habitantes. De la estadística de alquileres puede deducirse lo siguiente, suponiendo que el alquiler representa la quinta parte de los ingresos de una familia (lo cual es cierto en la realidad, tratándose de las clases medias y pobres):

	Familias.	Individuos	Tanto por ciento.
1.ª Clases muy pobres: Alquileres de 3 á 10 pesetas mensuales............	17.033	85.165	17,01
2.ª Clases pobres: Alquileres de 10 á 20 pesetas mensuales...............	33.777	168.885	33,73
3.ª Clases medias: *a*). Alquileres de 20 á 50 pesetas mensuales............	24.000	120.000	23,95
4.ª Clases medias: *b*). Alquileres de 50 á 80 pesetas.....................	10.456	52.280	10,44
5.ª Clases medias: *c*). Alquileres de 80 á á 250 pesetas....................	12.859	64.295	12,85
6.ª Clases ricas: Alquileres de 250 á 1.000 pesetas.....................	2.015	10.075	2,02
TOTALES...............	100.140	500.700	

Estos cálculos no tienen ni pueden tener la pretensión de ser exactos: en primer término, porque el tipo de cinco personas por familia no es siempre cierto; en segundo lugar, porque hay siempre un número considerable de cuartos desalquilados, y, finalmente, porque los datos que nos han servido de base se refieren á época reciente, pero no á la actual. De todos modos, los datos expuestos permiten asegurar que, lo mismo en Madrid que en las demás capitales europeas, más de la tercera parte de los habitantes son pobres, en el sentido recto de la palabra.»

Y en otro lugar de la misma obra se dice:

«El distrito que peores condiciones reune, desde el punto de vista de la aglomeración, es el de la Inclusa. En el mapa que figura en la notable obra del Dr. Hauser, este distrito aparece en negro. En él predominan las casas de vecindad. Unas 120 existen en él, cuyos vecinos ascienden á 15.176, cifra que adquiere mayor importancia si se la compara con el número de habitantes que tiene el distrito, que es de 50.137, y que permite asegurar que el 30 por 100 de ellos vive en 120 casas, á razón de 125 por casa.

El distrito que sigue al de la Inclusa, tanto por el número de casas como por el de vecinos, es el de la Latina, que tiene 86 casas de este género, en las cuales habitan 11.448 personas, á razón de 128 en cada una.

Después de los distritos de la Inclusa y la Latina viene el de la Universidad, con 78 casas de vecindad para 8.372 vecinos.

El distrito del Hospital ocupa el cuarto lugar. Las casas de vecindad existentes en el mismo son 54, y en ellas viven 6.733 personas, á razón de 124 por casa.

El quinto lugar corresponde al distrito de la Audiencia, con 24 casas de vecindad, habitadas por 3.249 personas, á razón de 135 por casa.

Los distritos más favorecidos, desde el punto de vista de la aglomeración, son los de Palacio, Hospicio, Buenavista, Centro y Congreso: los tres primeros cuentan con 23, 24 y 25 casas de vecindad respectivamente; el cuarto, con una sola. En estos distritos, aun siendo deplorable la aglomeración que se observa en las casas de vecindad, la población de éstas no llega al 5 por 100 de la total de cada uno de ellos.

La población total de las casas de vecindad madrileñas asciende á 52.000 almas, es decir, á la décima parte de la población de Madrid.»

***

Si la acción oficial tan poco ha hecho, según puede juzgarse por los anteriores datos, para resolver el problema higiénico, concretándose á adquirir documentalmente la certidumbre de que existe, y á dictar reglas de policía sin prever eficazmente su incumplimiento, en el aspecto económico, si bien limitada á círculos de protección muy estrechos, ha sentado el precedente de ayudar á toda empresa que meditadamente acometa la construcción de casas económicas. No otra

cosa significan los privilegios de exención fiscal con que ha distinguido á «La Constructora Benéfica» por las Leyes de 9 de Enero de 1877 y 15 de Junio de 1888, consecuencia de las cuales son las disposiciones contenidas en las de Derechos reales, Timbre y Reglamento, para la contribución sobre edificios y solares (1). Pero fuera de esto, que significa disminución de obstáculos, y de los proyectos legislativos de que más adelante se hablará, no hay verdaderos precedentes que supongan apoyo más directo y eficaz á la acción social. Fácilmente se comprende que, siendo hasta ahora sobre todo filantrópico el aliciente que el capitalista encuentra para la colocación de fondos en las empresas de que se trata, resultan escasas las iniciativas y mediano el éxito obtenido.

Aun conseguida la asociación de buenas voluntades, en los casos conocidos por la Sección, no se ha logrado la realización completa del fin perseguido. Sociedades como «La Constructora Benéfica» y la de Valencia han tropezado con la parquedad de su presupuesto desde el primer momento, y se han visto precisadas á recurrir al crédito, que si en otros países es poderoso elemento para la vida de estas entidades, porque sus modalidades se adaptan al objeto merced á una reglamentación muy eficaz, aquí no puede decirse lo mismo. Las dos Sociedades á que se alude concertaron los préstamos á que por necesidad acudieron con el Banco de España. Las Sociedades constructoras, en realidad, parece que no gozan del crédito indispensable para concertar un préstamo de cierta importancia, y aun dándose el caso de que uno ó varios socios ejerzan de mediadores, bien se alcanza que en este punto se está lejos del ideal, y que desde el momento en que la intervención de uno de los asociados toma el carácter mencionado, se puede desnaturalizar el objeto de la obra.

Por otra parte, un préstamo obtenido del Banco de España á interés no inferior al 4 por 100 tiene que ser carga pesada para la Sociedad constructora, cuyo capital es difícil que obtenga en renta ni siquiera ese 4 por 100. En el caso de «La Constructora Benéfica» no había, en realidad, problema, ya que se trata sólo de una Asociación de *caridad* que, aun gravando su presupuesto en esa forma, una vez justificada la necesidad de hacerlo, no lesiona intereses de accionistas ni de otras personas en la empresa interesadas; pero es muy otro el

---

(1) El Ayuntamiento de Madrid, siguiendo la misma norma, no ha cobrado nada á «La Constructora Benéfica» por licencias y demás arbitrios de las casas edificadas.

caso de la «Sociedad Valenciana», que bien claramente dice en sus Memorias (1) cómo acudió al Banco de España buscando último y necesario amparo, visto el fracaso de sus negociaciones con la Caja de Ahorros de la misma ciudad.

Queda por examinar una última forma de protección oficial: la subvención.

Los Municipios, que más de cerca tocan el efecto del problema y la urgencia de resolverlo, han dado algunas muestras de su adhesión á los fines perseguidos por las Sociedades constructoras (2); pero los presupuestos municipales, agobiados por múltiples atenciones, no pueden ejercer, sino en muy pequeña escala, la filantropía, y su liberalidad, que coincide siempre con los primeros trabajos de esas empresas, al calor que las nacientes ideas difunden (como ha sucedido en Madrid, Jerez, Valencia, Cádiz y otras poblaciones), adquiere pronto un carácter intermitente, reñido con la previsión de ingresos, que las entidades beneficiadas necesitan para basarse en cálculos exactos. En las Memorias de «La Constructora Benéfica» puede comprobarse cómo el Ayuntamiento de Madrid, á pesar del natural interés que la obra le ha merecido siempre, y no obstante la consideración de ser Presidente honorario nato de la Sociedad el Alcalde de la corte, se ha visto precisado á disminuir paulatina y considerablemente la subvención, y en ocasiones á suprimirla.

Hechas estas breves consideraciones generales sobre la historia y el aspecto higiénico, social y económico del problema, no parece necesario resumir otros detalles de hecho; siendo incompletos los datos que el Instituto posee, merced á sus informaciones y á los trabajos de la Sección 1.ª (libros, archivo de prensa, etc.), ha parecido más conveniente, para la mejor utilización de los mismos, exponerlos casi íntegramente.

He aquí cómo se han agrupado para facilitar su examen:

I. Acción oficial.

A. *El Estado.*

1.° Antecedentes y documentos parlamentarios.

2.° Legislación.

---

(1) Véase más adelante.

(2) Desde la fecha en que aparecieron estas notas en la primera edición del presente libro, las iniciativas municipales se han sucedido con mayor actividad y amplitud de miras, según más adelante puede verse.

3.º Informaciones.

a) La de 1884 sobre el estado y necesidades de la clase obrera. (Extracto.)

b) Las del Instituto de Reformas Sociales.

B. *El Municipio.*

II. Acción social privada.

a) Estudios de Congresos, Concursos, Academias, etc., sobre el problema de las casas baratas.

b) Cajas de Ahorro.

c) Sociedades constructoras.

d) Particulares.

Para facilitar la consulta de los datos *de hecho* reunidos en los diferentes *capítulos* que van á continuación, se inserta al final de la obra un *índice* de las iniciativas registradas, según su carácter especial y atendida la localidad en que se manifiestan.

I

ACCIÓN OFICIAL

A.—El Estado.

1.º—ANTECEDENTES PARLAMENTARIOS (1)

DESDE 1876 Á 1910

Senado. *Legislatura de 1876.*	**Constructora Benéfica.**	*Proyecto de Ley*, remitido por el Congreso, exceptuándola del pago de contribuciones: Ap. 3.º al número 100.—Dictamen: Ap. 2.º al 106.—Aprobación: núm. 107, página 1.552. — Votación definitiva: número 108, pág. 1.574, Ap. 4.º al núm. 108.
Congreso. *Legislatura de 1876-77.*	»	*Proposición de Ley*, del Sr. Perier, sobre exención de contribuciones á la Sociedad titulada «La .....»: Ap. 5.º al núm. 97. — Discurso en apoyo: núm. 130, pág. 3.611. Dictamen: pág. 3.957, Ap. 3.º al número 143. — Aprobación: número 146, pág. 4.073.—Aprobación definitiva: núm. 147, pág. 4.076, Ap. 9.º al núm. 147.
»	»	*Exposición* de la Sociedadad «La ...», presentada por el Sr. Perier, para que se declaren exentos de contribución los edificios que construya para viviendas de trabajadores: núm. 94, pág. 2.388.

(1) Las cifras se refieren á los números y páginas de los *Diarios de Sesiones*.

Senado. *Legislatura de 1877.*	Constructora Benéfica.	*Ley sancionada* sobre exención de contribuciones á los edificios de «La .....»: Ap. 15 al núm. 8.°
Congreso. *Legislatura de 1877.*	»	*Ley sancionada* sobre exención de contribuciones á los edificios de «La .....»: núm. 3, pág. 17. Sanción: Ap. 14 al núm. 3.°
Senado. *Legislatura de 1878.*	Barriadas para los pobres.	*Proposición de Ley*, del Sr. Santa Ana, sobre construcción de ..... Apéndice 1.° al núm. 89. — Discursos: núm. 89, páginas 1.630 y 1.631.—Dictamen de la Comisión: Ap. 1.° al núm. 98.—Aprobación definitiva: núm. 101, pág. 1.837, Ap. 3.° al núm. 101.
Congreso. *Legislatura de 1878.*	Barriadas para obreros.	*Exposiciones de la «Asociación Sevillana de Amigos de los Pobres»* sometiendo á la consideración del Congreso las bases para un proyecto de Ley que facilite la edifición de .....: núm. 122, pág. 3.398, petición núm. 86. — Dictamen: Apéndice 4.° al núm. 126.—Aprobación: núm. 135, pág. 3.711.
»	»	*Proyecto de Ley*, remitido por el Senado, sobre construcción de .....: Ap. 1.° al mismo número. — Pasa á las Secciones: núm. 147, página 4.004. — Comisión, 4.072.
Senado. *Legislatura de 1879-80.*	»	*Proyecto de Ley*, aprobado por el Senado y dirigido al Congreso en la pasada legislatura, sobre construcción de....., reproducido por el señor Santa Ana: Ap. 1.° al número 64. — Discurso: núm. 64, página 808. — Comisión: núm. 66, página 826.

Senado. *Legislatura de 1887.*	**Constructora Benéfica.**	*Proposición de Ley*, del Sr. Marqués de Santa Cruz, sobre exención de impuestos á los terrenos y edificios de la Sociedad «La .....» Apéndice 8.º al núm. 78. — Dictamen: Ap. 5.º al núm. 123. — Aprobación: núm. 126, pág. 2.838. — Votación definitiva: núm. 128, pág. 2.940, Ap. 11 al núm. 128.
»	»	*Exposición* de varios propietarios del barrio del Pacífico, de esta Corte: núm. 74, pág. 1.596.
Congreso. *Legislatura de 1887.*	»	*Proyecto de Ley*, remitido por el Senado, sobre exención de impuestos á los terrenos y edificios de la Sociedad «La .....»: núm. 128, página 4.143, Ap. 6.º
Senado. *Legislatura de 1887-88.*	»	*Idem.* — *Ley:* Ap. 6.º al núm. 117.
Congreso. *Legislatura de 1887-88.*	»	*Proyecto de Ley*, remitido por el Senado, sobre el mismo asunto: Ap. 6.º al núm. 128; por el Sr. Laá y Rute, reproducido de la legislatura anterior: Ap. 1.º al núm. 35.— Dictamen: Ap. 4.º al núm. 67.—Aprobación: núm. 70, pág. 1.813.—Aprobación definitiva: núm. 71, página 1.840, Ap. 4.º — Sanción y publicación: núm. 124, pág. 3.669, Ap. 2.º
Senado. *Legislatura de 1896.*	**Sociedades constructoras.**	*Proyecto de Ley*, remitido por el Congreso de los Diputados, sobre .....

Congreso. *Legislatura de 1896.*	Casas para obreros.	*Proposición de Ley*, del Sr. Linares Rivas, sobre concesión de inmunidades y ventajas á favor de la Sociedad Constructora de la Coruña. Ap. 11 al núm. 64. — Discurso: núm. 70, pág. 2.016. — Dictamen: Ap. 9.° al núm. 74. — Aprobado sin debate, votación definitiva y remisión al Senado: Ap. 6.° al núm. 79.
Senado. *Legislatura de 1906.*	»	*Proposición de Ley*, del Sr. Castro Artacho, sobre subvención á las Sociedades constructoras de casas para obreros: Ap. 2.° al núm. 90.— Dictamen de la Comisión: Apéndice 4.° al núm. 143 — Debates: núm. 144, pág. 2.125.
Senado. *Legislatura de 1907-1909.*	»	*Proyecto de Ley* sobre habitaciones higiénicas baratas para obreros: Ap. 29 al núm. 3. (Reproducido por el Presidente del Consejo de Ministros.) — Dictamen: Ap. 3.° al núm. 156.—Se aprueba sin debate, pág. 3.920. — Votación definititiva, pág. 3.953.
Congreso. *Legislatura de 1907-1909.*	»	*Proyecto de Ley*, remitido por el Senado: Ap. 4.° al núm. 161.

DOCUMENTOS PARLAMENTARIOS

1878

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Proyecto de Ley, remitido por el Senado, sobre construcción de barriadas de obreros.

Al Congreso de los Diputados.

El Senado, en vista de lo propuesto por un individuo de su seno, ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.° Se autoriza al Gobierno para que se concedan en propiedad terrenos del Estado, de los pueblos y de las Corporaciones á las Sociedades y particulares que lo soliciten con el exclusivo objeto de levantar viviendas para los obreros, ó sea para los que trabajan á jornal en el campo, la industria, las obras públicas y el comercio.

Á la solicitud de la concesión ha de acompañar: la manifestación del tiempo en que las viviendas han de quedar concluídas y el compromiso de cumplir en todos sus extremos lo preceptuado por esta Ley.

El Gobierno apreciará la renta de los terrenos antes de cederlos; cobrará el valor del arrendamiento desde el día de la concesión, en el caso de que las viviendas no se levanten en el plazo señalado para concluirlas, y recobrará su derecho de propiedad sobre los terrenos cedidos en el momento en que por cualquier causa no se destinen al objeto para el cual se ha otorgado la concesión.

Art. 2.° Las barriadas de obreros no podrán edificarse lejos de las poblaciones, é irán mezcladas, cuando sea posible, con las construcciones de otras clases hoy existentes, de modo que puedan recibir todos los auxilios que las grandes poblaciones y los servicios municipales proporcionan á la generalidad de los vecinos.

Art. 3.° Ningún barrio de obreros podrá constar por sí solo de más de cien viviendas, ni casa alguna de estos barrios podrá tener más de dos pisos, ni valer más de 2.000 pesetas en venta, ni arrendarse en mayor precio que el de una peseta diaria.

Art. 4.° Fuera de las anteriores obligaciones y la de hacer las viviendas seguras y saludables, los concesionarios darán á aquéllas la forma y distribución que tengan por conveniente.

Art. 5.° Las viviendas irán rifándose una á una, por grupos de manzanas de 20 casas, á medida que vayan terminándose y que la Autoridad competente declare que pueden ser habitadas sin daño para la salud de los que las ocupen.

Art. 6.° Tendrán derecho á entrar en el sorteo todos los que trabajen á jornal en la agricultura, en la industria, en las obras públicas y en el comercio.

Á la solicitud de la inclusión en el sorteo ha de acompañar la cédula de vecindad del solicitante, certificación del Alcalde y del Cura de ser de buena conducta moral, y de un maestro de su oficio de ser honrado trabajador, y la justificación suficiente de pertenecer á las clases comprendidas en los beneficios de esta Ley.

Art. 7.º Los sorteos se harán unidos siempre á los de la Lotería Nacional, y la Hacienda no cobrará derecho alguno por ello. Para presidir el sorteo é intervenir en éste y en todas las operaciones que anteceden y siguen al mismo, se establecerá un Jurado, compuesto del Alcalde del distrito, el Cura de la parroquia y el número de Vocales que los Reglamentos determinen, pero sacados de entre los labradores, maestros ó jefes de establecimientos industriales de la vecindad.

La lista de los incluídos en cada sorteo se cerrará un mes antes de verificarse.

Los números que jueguen en el sorteo en que las viviendas hayan de adjudicarse se distribuirán á prorrateo entre los que entren á disputar la suerte, por el orden en que se presenten las solicitudes. Las viviendas serán adjudicadas á los que tengan los premios mayores que salgan los primeros de la urna y presenten una fianza para asegurar el pago. No haciendo éste en un trimestre ó no presentando la fianza, la vivienda volverá á rifarse, y los agraciados con ella tendrán que abonar al anterior arrendatario la parte que tuviese abonada.

Art. 8.º Hecho el sorteo, podrán los agraciados ceder, en el término de tercero día, sus derechos á otra persona que esté en sus mismas condiciones y que presente la fianza de que habla el artículo anterior.

Art. 9.º Los obreros á quienes toquen en suerte las casas rifadas pagarán de arrendamiento por ellas: media peseta diaria, si la casa vale 1.000 pesetas; si valiese 1.500 pesetas, pagarán 75 céntimos de peseta, y cuando importe 2.000 pesetas su construcción, pagarán una peseta diaria.

Art. 10. Del importe del alquiler se destinará la tercera parte á la amortización del valor de la vivienda, la cual quedará hipotecada en la parte correspondiente al arrendatario.

Lo que el obrero arrendatario vaya pagando por la casa que le toque en suerte se considerará siempre de su propiedad, y podrá dejarlo en testamento á su familia, padres, hijos ó hermanos, con los mismos derechos y obligaciones con que adquirió la vivienda, ó cederlo ó venderlo como cosa de su propiedad para todos los actos de la vida civil, sin otra cortapisa que la de que la finca sea vivienda de las clases expresadas ó de sus familias hasta que se complete el pago.

Por la muerte del obrero arrendatario sin testar, quedarán en posesión de la casa sus padres y sus hijos, siempre que sigan satisfaciendo los alquileres. Cuando no los paguen por espacio de tres meses, las viviendas volverán á ser rifadas, y los que las adquieran por

la suerte no entrarán en posesión de ellas hasta que abonen á los arrendatarios anteriores lo que éstos hubieren pagado.

Art. 11. Mientras las viviendas de los trabajadores no lleguen á ser propiedad absoluta de los arrendatarios por efecto de la amortización mensual del capital, hecha con la tercera parte del precio del arrendamiento, estarán exentos del pago de toda contribución; pero satisfarán sus vecinos la de Consumos, siempre que disfruten los servicios municipales.

Tampoco satisfarán contribución industrial los constructores empresarios de las barriadas de obreros, ni los derechos de traslación de dominio al entregar las casas á los arrendatarios.

Art. 12. Los trabajadores que se edifiquen para sí una vivienda, ó los que levanten una sola para darla en la forma que dispone esta Ley á los obreros, disfrutarán de todas las ventajas que la misma concede á las grandes construcciones.

Art. 13. Los que en poblaciones de 10.000 almas, al menos, levanten casas en las que se destine una parte de ellas á cuartos ó habitaciones cuyo valor en arrendamiento no pase de 15 pesetas mensuales, disfrutarán de una rebaja en la contribución territorial, proporcionada á la parte de casa destinada á tan humanitario objeto.

Art. 14. Debiendo ser consideradas las barriadas de trabajadores é industriales como parte complementaria de las industrias, el precio del agua del Lozoya para el uso interior de dichas barriadas será el que señalen los Reglamentos del Canal de Isabel II cuando sus aguas se empleen en objetos industriales; y en Madrid y en todas las poblaciones, los Ayuntamientos dotarán de agua y luz en la forma y cantidad que puedan á las barriadas de obreros conforme se vayan edificando.

Art. 15. Los beneficios de esta Ley podrán ser reclamados y obtenidos por los que se hayan anticipado á construir barriadas ó casas de obreros y concedan á las personas que hayan de ocupar las viviendas la amortización de su valor en la forma que la presente Ley dispone.

Art. 16. Los que construyan viviendas para obreros en terreno de su propiedad podrán sacar de ellos los materiales que sirvan exclusivamente para la construcción de dichas viviendas sin pago del impuesto de subsidio industrial ni otros municipales.

Art. 17. Las mencionadas barriadas que formen por sí solas un grupo de 100 ó más casas constituirán un barrio, en cada uno de los cuales habrá un Alcalde nombrado por el de la población á que corresponda, y un Párroco nombrado por la Autoridad eclesiástica. La

casa que habite el Cura será de las de primera clase y costeada por el constructor propietario de la barriada, y tendrá una capilla abierta al público, de modo que permita á los vecinos y sus familias oir la misa, que precisamente se dirá allí todos los días de precepto.

Los escuelas, costeadas también por los constructores, se colocarán en pisos bajos; pero serán de primera clase, para dar habitación decorosa á la escuela y á los maestros.

Los grupos de casas de obreros que por su pequeñez ó su colocación no formen barrios aislados, quedarán sujetos á la jurisdicción ordinaria de las localidades en que se levanten.

Art. 18. Una Comisión de amantes de la industria y el trabajo, elegida por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, y formada en cada pueblo de personas de la vecindad, cuidará del cumplimiento de los Reglamentos que se den para el desarrollo de la presente Ley.

Art. 19. Cumplidas las condiciones de esta Ley, se elevará á escritura pública la cesión hecha por los propietarios de los terrenos, y se registrará en el de la provincia el título de propiedad del concesionario y el derecho del arrendatario á disfrutarla y pagarla con la tercera parte del alquiler, y á gozar de todos los demás derechos que las Leyes administrativas y jurídicas conceden á todos los españoles.

Art. 20. El Ministro de Fomento queda encargado de la ejecución de la presente Ley, y el mismo dictará y publicará los Reglamentos necesarios para su cumplimiento.

Y el Senado lo pasa al Congreso de los Diputados, acompañando el expediente para los efectos correspondientes.

Palacio del Senado 10 de Diciembre de 1878.— *El Marqués de Barzanallana,* Presidente.—*El Conde de la Romera,* Senador Secretario.—*El Sr. De Rubianes,* Senador Secretario.

1906

SENADO

Proposición de Ley, del Sr. Castro Artacho, sobre subvención á las Sociedades constructoras de casas para obreros.

AL SENADO

El movimiento de protección de los Estados hacia las clases trabajadoras ha hallado eco en España, en donde de algunos años á esta parte ha mejorado notablemente la situación del obrero. Pero lo he-

cho hasta ahora no es suficiente: estamos aún muy al principio del camino, y para ponernos al nivel de otras naciones hay que hacer grandes esfuerzos.

Una de las medidas primeras, quizá la más conveniente, consiste en buscar para el trabajador hogar propio que, reuniendo condiciones higiénicas, despierte en el mismo el instinto de ahorro y sea salvaguardia de su salud, tan combatida por el trabajo.

No es posible consentir por un día más que los obreros habiten hacinados y en montón inmundas viviendas, en las que se desarrollan toda clase de enfermedades que conducen necesariamente á las camas de los hospitales. Es preciso higienizar la casa de los desheredados, de modo que al buscar el reposo de la diaria y dura labor respiren entre los suyos el aire puro que les dé vida y valor para el día siguiente, y acabemos con esas atmósferas viciadas que proyectan sobre los hijos del pobre todos los gérmenes de la tuberculosis y colocan á sus moradores en condiciones seguras para todas las enfermedades infecciosas.

Por el estado rudimentario de nuestra legislación en este punto no hemos de pretender que el Estado lleve sus iniciativas á extremos tan convenientes como en otras naciones, Bélgica por ejemplo, en donde la Caja oficial de Ahorros facilita, mediante seguras garantías, los fondos necesarios para las construcciones á las Sociedades patronales constituídas con este objeto.

Es más bien lo que se intenta un ensayo que haga intervenir al Estado en esa labor social, en lugar de que siga contemplando con absoluta indiferencia los esfuerzos individuales hechos en ese sentido.

El Estado debe ser también previsor y considerar que, mejorada la situación del obrero convertido en propietario, desaparece una gran causa de su descontento por la desigualdad en que se encuentra, y, en su consecuencia, el esfuerzo económico que en este sentido haga le ha de ser satisfecho con un gran resultado de cultura y orden en los elementos que, por su triste situación, más expuestos están á sentir las influencias perniciosas de los apóstoles de las falsas predicaciones.

No es conveniente hoy dejar en manos del Estado la organización y funcionamiento de esas Sociedades, y es preciso que continúe la obra privada en esa labor, de las cuales hay en España ejemplos que han tomado ya carta de naturaleza, y por eso creemos que la protección del Estado debe limitarse á ayudar económicamente á las Sociedades ya constituídas ó que se constituyan, aumentando el premio á medida que sea mayor el esfuerzo de cada una.

Inspirándonos puramente en estos principios sencillos, como iniciación fecunda y provechosa de una labor completa bajo tales aspectos, tendencias y finalidades sociales, desenvolveríamos de momento la idea modesta en la siguiente

PROPOSICIÓN DE LEY

Artículo 1.° Todas las Sociedades constructoras de casas para obreros serán subvencionadas por el Estado.

Art. 2.° Dichas Sociedades quedarán igualmente exentas de toda clase de tributos é impuestos.

Art. 3.° Para tener derecho á estos beneficios es necesario:

a) Que las Sociedades estén constituídas con arreglo á las disposiciones vigentes.

b) Que sus Estatutos y Reglamentos estén aprobados por el Instituto del Trabajo y por el Ministerio de Fomento, como asimismo los planos de las obras que tengan que edificar.

c) Que cuando se solicite la subvención, la Sociedad haya construído como mínimum 50 casas.

d) Que estas Sociedades no persigan ningún fin ni directo ni indirecto de lucro, de tal modo que todos sus esfuerzos tiendan al mejoramiento de la clase obrera mediante la construcción de viviendas.

Art. 4.° Esta subvención consistirá en una cantidad que no podrá exceder de la quinta parte ni ser menos de la décima del capital empleado por la Sociedad durante el año. El Ministro de Fomento, dentro de esos límites, concederá lo que considere conveniente.

Art. 5.° El importe íntegro de la subvención se ha de invertir en la construcción de casas, de tal modo que para solicitar nueva anualidad es indispensable justificar aquella inversión.

Art. 6.° Las solicitudes de subvención han de presentarse cada año al Ministerio de Fomento, acompañándose los justificantes que acrediten el número de casas construídas durante el año. Bastará con ello, si les estuviera reconocido á cada casa, con arreglo á modelo aprobado, un valor determinado por el Instituto del Trabajo. En caso contrario, habrá de acreditarse el total importe de las cantidades gastadas.

Art. 7.° Conceder carácter de utilidad pública á la Sociedad que primero se constituya ó pudiera estar ya constituída con este fin, facilitando por todos los medios de Gobierno cuanto sea necesario á la realización de sus planes.

Art. 8.° El Ministro de Fomento, previo informe del Instituto,

dictará las disposiciones que estime convenientes para la mejor aplicación de esta Ley.

Palacio del Senado 1.° de Febrero de 1906.—*Ramón de Castro Artacho.*

DISCUSIÓN:

Sesión del 17 de Febrero de 1906.

Se dió lectura á la proposición, presentada por el Sr. **Castro Artacho** (D. Ramón), sobre subvención á las Sociedades constructoras de casas para obreros.

Apoya el Sr. **Castro Artacho** la proposición. Dice que, con ser tan importante todo lo que se refiere á las demás soluciones de la cuestión social y á la regularización del trabajo, es más importante y más tranquilizador, y encierra en sí más transcendentales esperanzas, el dotar al obrero de un hogar. El proyecto no es una quimera. Hace la historia del movimiento en este sentido, tanto en la vida como en las Leyes de las demás naciones, y de los resultados prácticos nacidos al compás de estas iniciativas. En España no se siguió hasta ahora el merecido ejemplo. Dase el caso de que cuando se quiere formar una Sociedad constructora de casas para obreros, no se sabe qué forma legal revestir. Á la de Valencia, después de estas y otras dificultades, se le concedió por el Ministerio de Fomento 5.000 pesetas, y no pudieron satisfacerse por no haber ni capítulo ni artículo á que pudieran referirse.

Trata, pues, de que prospere su proposición para que «los organismos, Centros y entidades que pretendan unir sus esfuerzos con objeto de constituir una Sociedad para la construcción de casas para obreros, tengan una legislación adecuada; se pretende que la iniciativa privada que intente fomentar este género de construcciones encuentre un auxiliar en el Estado».

El Sr. **Ministro de Hacienda** (D. Amós Salvador) declara su simpatía hacia la proposición; pero cree que, como entraña una exención de impuestos, quizá deba entender en ella el Congreso primeramente.

Se toma en consideración.

Sesión del 24 de Noviembre de 1906.

Con esta fecha, el Senado emitió dictamen favorable á esta proposición de Ley, añadiendo el siguiente

«Artículo adicional. Las Sociedades constructoras de casas para obreros que con anterioridad á esta Ley se encuentren legalmente

constituídas gozarán de los beneficios que se establecen en el art. 2.º de la misma.»

Sesión del 26 de Noviembre de 1906.

Empieza la discusión del anterior dictamen sobre casas obreras.

El Sr. **Allendesalazar** (D. Manuel) cree que debe suspenderse la discusión, por no estar presente el Gobierno, complaciéndose en reconocer cuánto de loable tienen el proyecto del Sr. Castro y Artacho y su obra de Valencia, pero afirmando que el asunto es transcendental, y que deben discutirse serenamente los detalles.

El Sr. **Castro Artacho** agradece los aplausos del Sr. Allendesalazar, y hace constar que siempre encontró en dicho señor el apoyo que en ocasiones le había pedido como Ministro. Cree, no obstante las dudas manifestadas por el Sr. Ministro de Hacienda cuando la Cámara ha tomado en consideración su proposición de Ley, que debe seguir discutiéndose, y de camino defiende ligeramente sus puntos de vista, haciendo constar la unanimidad con que se patrocinan por todos estas soluciones sociales.

La **Presidencia** accede á que la discusión se suspenda, como quería el Sr. Allendesalazar.

***

Véase más adelante el *proyecto de Ley* sobre habitaciones baratas, presentado al Senado en 3 de Junio de 1908 por el Ministro de la Gobernación, Sr. La Cierva, y el último presentado por el Ministro del mismo Departamento, Sr. Merino.

2.º—LEGISLACIÓN (1)

1853

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

Reales órdenes.—Beneficencia y Sanidad.—Negociado 2.º

Excmo. Sr.: Al incesante afán y privilegiada atención con que la Reina (q. D. g.) se ocupa de cuanto tiene relación con el bienestar de

(1) La Sección se refiere tan sólo en esta parte á las disposiciones legislativas de carácter más singular, prescindiendo de aquellas otras generales sobre sanidad, salubridad é higiene de poblaciones, reglamentación de construcciones, etc., etc.

las clases pobres en lo que á mejorarle se encamina no podían ocultarse las malas condiciones en que, por regla general, se encuentran las habitaciones de una porción de infelices cuyos escasos medios ó mísero jornal no alcanzan á proporcionar más cómoda vivienda. El desaseo más completo; la falta de ventilación, que engendra la fetidez, y con ello un foco perenne de infección dentro y fuera de las habitaciones; la aglomeración tan nociva de muchas personas en un local estrecho y malsano; la lobreguez y los miasmas más deletéreos, forman la corrompida atmósfera de la mayor parte de las casas en que vive el bracero, el operario, el desvalido cesante ó la mísera viuda rodeada de tiernos niños en triste orfandad. De aquí la espantosa progresión de mortíferas enfermedades y la malignidad que adquieren otras, de sencilla índole tal vez sin estos adherentes. El aumento de la miseria, y en pos el de los gravámenes de la beneficencia pública, son secuela obligada de esta incuria, á que por las Autoridades locales no se suele á veces dar toda la importancia que merece, y cuyo letal influjo no llama, por lo general, la atención hasta que los mayores riesgos de una calamidad inminente despiertan el más acallado celo por egoísta interés.

Cumple, por lo tanto, á un Gobierno previsor dar la voz de alerta cuando el interés local ó particular no se ha aplicado á un objeto que es de su exclusiva incumbencia. Y decidido el de S. M. á dar con generosa mano cuanto de él puede exigirse, que es protección decidida y todo el auxilio que se le demande y pueda dispensar dentro de la esfera legal, ha recibido al efecto las órdenes de S. M. En su debido cumplimiento, prevengo á V. E. que es la voluntad de la Reina (q. D. g.) que se excite el celo y la filantropía del Ayuntamiento de esas capitales, en las que el aumento de población y el excesivo número de las clases jornalera y proletaria exige más que en otros puntos la adopción de medidas higiénicas y de policía en las habitaciones á ellas destinadas, para que se ocupen con toda preferencia en excogitar los medios más aptos de edificar en barrios extremos una ó más habitaciones para pobres, en las que la comodidad é indispensable holgura se aunen con la baratura de los alquileres y con los hábitos de esta parte de la población.

Para deliberar sobre ello convocará el Ayuntamiento á los mayores contribuyentes, y oirá á las Juntas de beneficencia, sanidad y policía urbana, á fin de conseguir el mejor acierto, arbitrar recursos, optar por los medios de ejecución más prontos y menos dispendiosos, acordar las necesidades higiénicas con las económicas, de modo que ya se acuda á la administración, á la especulación, á las subastas, á

las rifas, á las Asociaciones, al presupuesto local, á las exenciones de cargos y gravámenes para llamar á los capitales de los particulares, á las cesiones, permutas, en fin, á cualquiera de los medios legales, pues á su libre arbitrio queda el determinar los de ejecución, sean éstos los más breves y obvios, y se eleve el resultado de todo con planos y presupuestos á la Real aprobación.

Persuadida S. M. de que la habitación es una de las cosas más importantes en la vida del pobre, y de que á procurársela en buenas condiciones higiénicas, aireadas y sanas deben encaminarse los esfuerzos de la Administración por lo que al bienestar de las clases desvalidas interesa, tanto por lo que afecta á la pública salubridad, desea que tan importante mejora se realice cuanto antes, en bien de las clases desvalidas.

Y no por mandar que ahora se plantee tan sólo en Madrid y Barcelona excluye las demás poblaciones, pues todas las de la Monarquía merecen en su Real ánimo igual predilección, y todas quedan de hecho facultadas á proponer, por medio de sus representantes legales, iguales establecimientos para su localidad. Mas para prestar la ayuda y protección que el Gobierno está dispuesto á otorgar, cumpliendo las órdenes de la Reina, ha de ser indispensable, y con las únicas condiciones que impone, á fin de que cualesquiera otras no sirvan de pretexto para demorar el pronto cumplimiento de la voluntad de S. M.:

1.° Que la propuesta de ese y los demás Ayuntamientos vengan ajustadas á la más estricta legalidad, no acudiendo á medios que se hallen en oposición con las disposiciones vigentes.

2.° Que el alquiler de las habitaciones que se han de ceder á la clase necesitada precisamente, empezando desde el precio mínimo posible, no ha de exceder, bajo ningún concepto, de 120 reales mensuales, debiendo haber en cada casa cuartos de todos los valores á tenor de esa escala, y al menos dos terceras partes de los que se justiprecien dentro de los precios ínfimos.

De Real orden lo comunico á VV. EE. para que, adoptando, en el círculo de sus atribuciones, las medidas que les sugiera el buen celo de que tan repetidas pruebas están dando en el desempeño de sus deberes, secunden, con la actividad y perseverancia que les son propias, los deseos de S. M., que apreciará en su verdadero valor el servicio que presten VV. EE. y esos Ayuntamientos en esta ocasión. Dios guarde á VV. EE. muchos años. San Ildefonso 9 de Septiembre de 1853.—*Egaña.*—Sres. Gobernadores de las provincias de Madrid y Barcelona.—(*Gaceta* de 14 de Septiembre de 1853.)

1884

Instrucción para las Comisiones provinciales y locales encargadas de practicar una información sobre el estado y necesidades de la clase obrera.

CUESTIONARIO

....

VI.—*Condición económica de la clase obrera*.....................

....

43. *Habitación:* Su capacidad; sus condiciones higiénicas en relación con las Leyes de Policía sanitaria; cuantía del alquiler; si viven los obreros en casas independientes ó en los sotabancos y buhardillas de las habitadas por las demás clases; si hay barrios de obreros dentro ó fuera de las ciudades, y si en este último caso existen medios fáciles de comunicación, como ferrocarriles, tranvías, etc.; si la construcción de viviendas para aquéllos es debida á los particulares ó á Sociedades, y si obedece á miras interesadas ó á sentimientos humanitarios; si los empresarios ó las Corporaciones ayudan á los obreros para que adquieran la propiedad de su hogar cediendo terrenos, dando subvenciones ó haciendo anticipos.................................

....

(*Gaceta* de 4 de Junio de 1884.)

1888

MINISTERIO DE HACIENDA

Ley de 15 de Junio de 1888.

Don Alfonso XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España, y en su nombre, y durante su menor edad, la Reina Regente del Reino;

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: Que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo único. Se declara en toda su fuerza y vigor la Ley de 9 de Enero de 1877, cuyo texto dice así:

«Los terrenos y edificios que adquiera ó construya la Asociación de Caridad titulada *La Constructora Benéfica,* con destino al objeto de su fundación, quedan exentos completamente de toda especie de contribuciones, impuestos y cargas, así pertenecientes al Estado como provinciales y municipales, mientras no pasen á ser propiedad par-

ticular de otras personas, cesando el dominio de la Asociación. La traslación de éste á los particulares por la primera vez queda exenta igualmente del impuesto de su clase.

En el uso del papel sellado, inscripciones en el Registro de la Propiedad, diligencias ó expedientes judiciales y administrativos de cualquier género, gozará dicha Asociación de todas las exenciones, inmunidades y ventajas que se otorguen por cualquier Ley ú otra disposición á los pobres en general ó á los establecimientos de Beneficencia.»

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente Ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á quince de Junio de mil ochocientos ochenta y ocho.—Yo la Reina Regente.—El Ministro de Hacienda, *Joaquín López Puigcerver.*—(*Gaceta* de 18 de Junio de 1888.)

1890

En el *Real decreto de 13 de Mayo de 1890 sobre la organización de la Comisión nombrada en 5 de Diciembre de 1883 para proponer los medios de mejorar la condición social de la clase obrera*, se encomienda á éste el estudio de proyectos de Ley sobre «*a*) Mejora de la habitación de las clases obreras .....»

1892

Base 8.ª de la Ley de 30 de Junio de 1892 sobre reforma del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.—Entre los actos y contratos que contribuyen con el 0,10 por 100, se comprenderán .....; las primeras enajenaciones de fincas que se hagan por la Asociación de caridad establecida en Madrid con el título de *La Constructora Benéfica*, y la compra de terrenos que la misma haga para sus construcciones.

Artículo 3.º de la Ley de 25 de Septiembre de 1892.—Contribuirán igualmente por el 0,10 por 100 de su valor los actos y contratos siguientes:

Sexto. ..... las primeras enajenaciones de fincas que se hagan por la Asociación de caridad establecida en Madrid con el título de *La Constructora Benéfica*, y la compra de terrenos que la misma haga para sus construcciones.

1900

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

Ley de 13 de Marzo (Gaceta del 14) *fijando las condiciones del trabajo de las mujeres y de los niños.*

Art. 11. Cuando el alojamiento de los obreros dependa en alguna manera de los dueños ó empresarios de los establecimientos industriales ó mercantiles, será absolutamente obligatario el mantener una separación completa entre las personas de diferente sexo que no pertenezcan á una misma familia.

1902

En *1902* proyectó el Ministro de Agricultura, Sr. Canalejas, una *información sobre el estado de la habitación obrera*, redactando al efecto un cuestionario y una Real orden que no llegaron á publicarse.—(Véase el libro *El Instituto del Trabajo*, de los Sres. Buylla, Posada y Morote, pág. 255.)

1906

Real orden de 24 de Febrero de 1906 autorizando, como gracia especial, la construcción de una *barriada obrera en extramuros de la plaza de Cádiz,* dentro de la zona militar del frente de tierra, como polígono excepcional, y renunciando el ramo de Guerra á la indemnización que por ceder esos terrenos pudiera corresponderle.

1907

En los *Presupuestos generales* de aquel año se consignaron, por primera vez, 70.000 pesetas en el capítulo 6.°, art. 6.°, concepto 6.°, para auxilios á Exposiciones, concursos, etc.; Sociedades y Círculos de obreros que reunan determinadas condiciones, «y á las Sociedades ó Patronatos de construcción de casas para obreros que justifiquen tener aprobados los proyectos por el Ministerio de Fomento, previo informe del Instituto de Reformas Sociales».

En los Presupuestos posteriores se ha mantenido la misma consignación.

* * *

En la orden de la *Dirección general de Agricultura, Industria y Comercio* remitiendo el *cuestionario formulado por la Comisión para el estudio de la concentración parcelaria* (fecha 20 de Junio de 1907) se incluye la siguiente pregunta: «..... 13. ¿Qué condiciones podrían imponerse y qué beneficios podrían otorgarse para fomentar la *construcción de viviendas* de familias labradoras en el campo, como base para el establecimiento de modestas explotaciones agrícolas, teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la distancia á poblado? .....»

1908

El *Reglamento de la Ley de Colonización y repoblación interior* (fecha 13 de Marzo de 1908) dispone (art. 4.°) que, una vez elegidas las familias que han de constituir cada colonia, se procederá á la formación del proyecto de instalación de la misma. El proyecto constará de dos partes: una referente á la división de terrenos, y otra que comprenderá los planos y presupuestos de los edificios que han de constituir la colonia, y que se dividen en dos clases: *comunales* (capilla y casa de Capellán, escuela y vivienda del Maestro, almacenes, sala de juntas, etc.), y *particulares* de cada colono, constituídos por las casas-viviendas de los colonos, con sus correspondientes anejos de cuadra ó establo, cobertizo para los aperos de labranza y estercolero.

Los edificios comunales se construirán, en el caso de que la colonia se encuentre á más de 3 kilómetros de poblado, y cuando el desarrollo y necesidades de la colonia lo requieran, á juicio de la Junta central. Se procurará que los edificios tengan la mayor agrupación posible, siempre sobre la base de que cada vivienda se encuentre instalada en el terreno propio del colono. Los artículos 5.° y 7.° tratan de los requisitos para la aprobación del anterior proyecto. Publicado el Real decreto de fundación de la colonia, se procederá á la construcción de los edificios correspondientes, ajustándose á lo preceptuado en la Ley de Obras públicas, y al propio tiempo se constituirá la Asociación cooperativa á que se refiere el art. 8.° de la Ley de Colonización interior. El art. 8.° dispone lo concerniente á los gastos de instalación. El art. 14 dice que el colono está obligado á conservar en buen estado los edificios que le pertenecen. Caso de ser necesaria alguna reparación en dichos edificios, y no ejecutándola el colono, lo hará la Cooperativa, siendo de cuenta del repetido colono los gastos ocasionados.

MINISTERIO DE HACIENDA

Ley de 4 de Junio de 1908 (Gaceta del 5) *exceptuando del pago del impuesto de Derechos reales los préstamos personales, pignoraticios ó hipotecarios que hicieren los Bancos agrícolas y demás instituciones análogas legalmente constituídas.*

Artículo 1.° Quedan exceptuados del pago del impuesto de Derechos reales los préstamos personales, pignoraticios ó hipotecarios que hicieren los Bancos agrícolas, Monte de Piedad, Cajas Raiffeissen y demás instituciones análogas, siempre que estén constituídas con aprobación del Gobierno, que no se repartan beneficios ó dividendos y que su capital, aumentado con las ganancias que hubiere, sea común é inalienable, habiendo de destinarse, en caso de disolución, á la creación de otras instituciones análogas ó á favor de los establecimientos de Beneficencia del Estado, la Provincia ó el Municipio.

Art. 2.° Los intereses que devengaren tales préstamos estarán también exceptuados del impuesto de Utilidades de la riqueza mobiliaria.

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

Real decreto de 24 de Diciembre de 1908 referente al Instituto Nacional de Previsión.

Á propuesta del Ministro de la Gobernación, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley de 28 de Febrero último,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.° El Instituto Nacional de Previsión se constituirá antes del día 1.° de Enero próximo, y el acto se verificará mediante la toma de posesión del Consejo de Patronato, nombrado por Real decreto de esta fecha.

Art. 2.° Se aprueban los Estatutos provisionales del Instituto Nacional de Previsión formulados por la Comisión gestora y que á continuación se publican.

Art. 3.° El Reglamento de entidades análogas al Instituto Nacional de Previsión, aprobado por Real decreto de 10 del corriente, regirá desde la fecha en que se constituya el mencionado Instituto.

Dado en Palacio á veinticuatro de Diciembre de mil novecientos ocho.—ALFONSO.—El Ministro de la Gobernación, *Juan de la Cierva y Peñafiel.*

ESTATUTOS PROVISIONALES
DEL
INSTITUTO NACIONAL DE PREVISIÓN

Sumario.

SECCIÓN PRIMERA

Fines y organización del Instituto.

CAPÍTULO PRIMERO

PERSONALIDAD Y FUNCIONES SOCIALES

Artículo 1.º El Instituto Nacional de Previsión, creado por la Ley Orgánica de 27 de Febrero de 1908, debe atender á los siguientes fines:

1.º Difundir é inculcar la previsión popular, especialmente la realizada en forma de pensiones de retiro.

2.º Administrar la Mutualidad de asociados que al efecto, y voluntariamente, se constituya bajo este Patronato, en las condiciones más beneficiosas para los mismos.

3.º Estimular y favorecer dicha práctica de pensiones de retiro, procurando su bonificación con carácter general ó especial, por entidades oficiales ó particulares.

Art. 2.º El Instituto Nacional de Previsión tiene personalidad, administración y fondos propios, distintos de los del Estado, que no asume otras responsabilidades que las inherentes al concurso é intervención que en la Ley Orgánica se determinan y en estos Estatutos se precisan.

. . . .

Art. 5.° Para realizar los fines expresados en el art. 1.°, el Instituto Nacional de Previsión comprende dos grandes agrupaciones iniciales de servicios:

1.ª La dirección general del Instituto y la especial del fomento de la previsión popular.

2.ª Una Caja general de Pensiones que, bajo la dirección expresada, administre los bienes y valores del Instituto Nacional de Previsión regulados por la Ley de 27 de Febrero de 1908.

Art. 6.° La dirección general del Instituto corresponde al Consejo de Patronato y sus inmediatas representaciones.

Art. 7.° Cuando las conveniencias lo aconsejen, podrán crearse, en la primera agrupación de servicios, Secciones especiales para el fomento de diversas manifestaciones de la previsión popular.

Art. 8.° Si por disposiciones legislativas posteriores fuesen agregadas al Instituto Nacional de Previsión otras Cajas generales de Seguro popular, se entenderán sometidas á su Dirección general, con la obligación de contribuir á los gastos adicionales de la misma, y con separación completa entre sus respectivas funciones, bienes y responsabilidades y los correspondientes á la Caja general de Pensiones.

Art. 9.° Las funciones referentes á difundir é inculcar la previsión popular se refieren, así á la realizada por el simple ahorro é interés compuesto, como á la que implica su relación con el cálculo de probabilidades de riesgos y su compensación económica por medio del seguro, y á la combinación de ambas orientaciones.

Deberá procurarse el fomento de la previsión popular, entre otros medios, por los siguientes:

1.° Publicación de los *Anales del Instituto Nacional de Previsión,* con finalidad científica y práctica;

2.° Redacción de monografías explicando las diversas formas y aplicaciones de la previsión popular;

3.° Creación de una Biblioteca de consulta pública, y otra, circulante, de obras relativas al seguro y al ahorro;

4.° Conferencias públicas y privadas, especialmente en Centros obreros y de Estudios sociales;

5.° Educación de organizadores y propagandistas de la previsión popular;

6.° Concursos de recompensas honoríficas y pecuniarias á favor de las entidades y particulares que se dediquen á practicarla y favorecerla;

7.° Impulso á la correspondencia, y reciprocidad de servicios entre las Cajas locales de Ahorro de España;

8.º Constante comunicación con las entidades similares nacionales y extranjeras, y especialmente entre las primeras, con el Instituto de Reformas Sociales;

9.º Arbitraje en las cuestiones que se susciten en las entidades benéficas de previsión popular, siempre que las partes interesadas las sometan á la decisión del Instituto, de conformidad con las disposiciones reglamentarias al efecto;

10. Formación de modelos de Reglamentos y Tarifas de Mutualidades de carácter oficial ó social;

11. Iniciación escolar de las pensiones de jubilación;

12. Estudio de las medidas de carácter sanitario é higiénico que completen y faciliten el funcionamiento del seguro popular;

13. Colaboración en los Congresos españoles é internacionales relacionados con la finalidad del Instituto, é iniciativa para su convocatoria;

14. Exposiciones á los Poderes públicos acerca de cuantos asuntos se refieran á la previsión popular, é información al Gobierno, cuando éste la solicite.

Art. 10. Respecto á la segunda agrupación de servicios, cumplen al Instituto principalmente las siguientes funciones:

1.ª Organización y gestión directa de las operaciones referentes al seguro, reaseguro, coaseguro y bonificación de las pensiones de retiro;

2.ª Formación del balance técnico quinquenal del Instituto, en su funcionamiento como Caja general de Pensiones;

3.ª Tareas dirigidas á preparar una Tabla española de mortalidad, ó á contribuir á la formación de una Tabla universal á dicho efecto, si así se acordase por los Congresos internacionales de Actuarios;

4.ª Declaración de Cajas colaboradoras y auxiliares, y relaciones de carácter económico con las mismas, con las entidades benéficas españolas y con los Institutos oficiales extranjeros de Ahorro y Seguro popular;

5.ª Comprobación periódica de la observancia de las disposiciones sobre entidades similares del Instituto Nacional de Previsión;

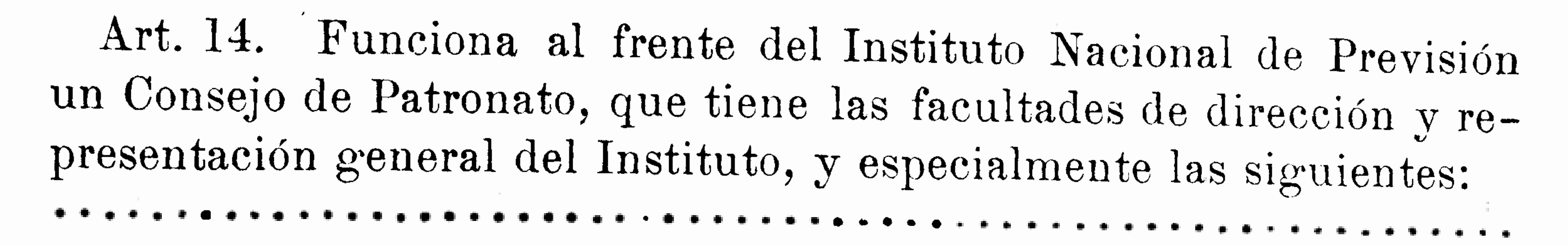
6.ª Asesoría profesional de las Mutualidades de Seguros en la forma que determine el Reglamento.

. . . .

Art. 13. En el caso de agregarse al Instituto Nacional de Previsión otras Cajas de Seguro popular, se regularán su especial funcionamiento y sus relaciones con el general del Instituto, por medio de Secciones adicionales á los Estatutos.

CAPÍTULO II

CONSEJO DE PATRONATO



Art. 14. Funciona al frente del Instituto Nacional de Previsión un Consejo de Patronato, que tiene las facultades de dirección y representación general del Instituto, y especialmente las siguientes:

....

5.ª Aplicar los medios de difundir y fomentar la previsión popular indicados en el art. 9.º

....

18. Informar al Gobierno acerca de la creación de nuevas Cajas de Seguro popular adheridas al Instituto Nacional de Previsión, y de Secciones especiales de su Dirección general dedicadas á la difusión y fomento de la previsión popular.

CAPÍTULO III

ADMINISTRACIÓN CENTRAL

....

CAPÍTULO IV

GESTIÓN FINANCIERA

Art. 35. Constituirá el patrimonio administrado por el Instituto Nacional de Previsión: primero, un capital de fundación no inferior á 500.000 pesetas, donado por el Estado; segundo, el importe de las cuotas correspondientes á los asociados; tercero, los intereses y productos de los fondos sociales; cuarto, la subvención anual, proporcionada al desarrollo y necesidades del Instituto, que permitan los Presupuestos generales del Estado para gastos de administración y bonificación general de pensiones, con deslinde de ambas partidas, y que no sea inferior á la cantidad de 125.000 pesetas, que se consignará para el primer ejercicio; quinto, cualesquiera otras donaciones y legados que á su favor hicieren las Diputaciones, Ayuntamientos, Corporaciones ó particulares.

Art. 36. Por ningún motivo ni acuerdo podrán aplicarse los bienes y valores del Instituto Nacional de Previsión á que se refiere la Ley de 27 de Febrero de 1908 á otros fines que los relativos á la cons-

titución, anticipo, bonificación y liquidación de rentas ó pensiones de retiro á favor de sus asociados, y con arreglo á sus disposiciones reglamentarias, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 37. Solamente podrá utilizar el Instituto para los gastos de gestión: primero, la subvención anual que á este fin destine el Estado; segundo, los intereses del capital de fundación; tercero, cualquiera otra donación para dicho especial objeto; cuarto, un recargo especial sobre las cuotas calculadas á prima pura, que no podrá exceder del 3 por 100, ni aplicarse á las operaciones que se contraten con anterioridad á la fecha de ponerse en vigor dicho recargo.

Art. 38. Constituídas las Reservas matemáticas y las especiales que el Consejo de Patronato acuerde, y hechas las demás deducciones expresamente autorizadas por la Ley orgánica, se destinará el saldo de cada ejercicio al Fondo general de bonificación de pensiones, integrado especialmente por la subvención del Estado.

Á este efecto, y á fin de cada ejercicio anual, después de atendidos los gastos generales de la Dirección del Instituto Nacional de Previsión y los especiales de su funcionamiento como Caja general de Pensiones de Retiro, se aplicará el saldo favorable á las reservas complementarias de la matemática, en la parte que acuerde el Consejo de Patronato, y toda la parte sobrante, al Fondo general de bonificación de las pensiones de retiro.

Art. 39. Los fondos del Instituto Nacional de Previsión, exceptuando los que deban hallarse en Caja para las atenciones corrientes, se invertirán en la adquisición de inmuebles, en préstamos hipotecarios y en efectos públicos y valores mercantiles cotizados en Bolsa y de reconocida garantía.

Art. 40. La forma de inversión se acordará concretamente, por el Consejo de Patronato, previo informe de una Ponencia financiera renovada cada cinco años y constituída por Consejeros numerarios ú honorarios, á la que podrán ser asociadas, con carácter accidental ó por el plazo de la Ponencia, personalidades autorizadas en dichas materias, y de la que será Secretario el Jefe de Contabilidad.

. . . .

CAPÍTULO V

CAJAS COLABORADORAS Y AUXILIARES

Art. 56. Podrán ser declaradas Cajas colaboradoras y auxiliares del Instituto, en territorio nacional, mediante convenio previo al efec-

to y en la forma que determine el Reglamento, las siguientes entidades:

1.° Instituciones que se dediquen al seguro popular, exclusivamente ó en combinación con el ahorro, y siempre sin lucro mercantil;

2.° Cajas de Ahorro, asimismo de carácter benéfico;

3.° Entidades reaseguradoras y coaseguradoras de pensiones de retiro con el Instituto Nacional;

4.° Montepíos y demás Sociedades de mutuo socorro;

5.° Juntas provinciales y municipales de Beneficencia oficial.

....

SECCIÓN SEGUNDA

Operaciones de pensión de retiro.

CAPÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN FUNDAMENTAL

Art. 65. Las operaciones peculiares del Instituto serán las de renta vitalicia diferida ó temporal, constituída á favor de personas de las clases trabajadoras, mediante imposiciones únicas ó periódicas, verificadas por quienes hayan de disfrutar dichas pensiones, ó bien por otras personas ó entidades á su nombre, bajo el pacto de cesión ó de reserva del capital, en todo ó en parte, para los derechohabientes.

También podrán constituirse en forma análoga pensiones de retiro á favor de obreros del Estado y de empleados ó funcionarios públicos ó particulares cuyo sueldo ó derechos no excedan de 3.000 pesetas anuales y no disfruten de jubilación por las disposiciones legales vigentes.

Podrán asimismo contratarse dichas rentas en cumplimiento de sentencia judicial que ordene la constitución de una pensión vitalicia, de conformidad con los Estatutos y Reglamento del Instituto.

Art. 66. El concepto de clases trabajadoras se entiende con la interpretación amplia, que permite asimismo á las Cajas de Ahorros una razonable limitación de las operaciones económicas de cada imponente.

....

Art. 77. Por ningún motivo ni acuerdo se aplicarán los bienes y

valores del Instituto Nacional de Previsión, comprendidos en la Ley de 27 de Febrero de 1908, á otro objeto que á su funcionamiento como Caja general de Pensiones, ó sea á los fines relativos á sus operaciones peculiares de constitución, anticipo, bonificación y liquidación de rentas ó pensiones de retiro á favor de sus asociados, y con arreglo á sus disposiciones.

CAPÍTULO II

BONIFICACIONES

....

SECCIÓN TERCERA

Derecho especial.

....

SECCIÓN CUARTA

Relación con Institutos de fines análogos.

CAPÍTULO PRIMERO

INSTITUCIONES ADHERIDAS

....

Art. 111. La adhesión de instituciones benéficas de toda clase al Instituto Nacional de Previsión puede realizarse:

1.° Por medio de operaciones complementarias de las del Instituto Nacional;

2.° Por el reaseguro ó coaseguro de pensiones de retiro;

3.° Por el seguro colectivo.

....

Art. 117. Las instituciones benéficas de todas clases, comprendiendo en las mismas las Mutualidades de obreros y empleados del Estado, legalmente autorizadas al efecto, podrán celebrar convenios de seguro colectivo de pensiones de retiro con el Instituto Nacional

de Previsión, y se concederán á estos seguros las especiales facilidades que á continuación se mencionan, sin perjuicio de las demás que pueda reconocer el Reglamento:

1.º Emisión de libretas provisionales para el principal efecto de acreditar la edad del asegurado, canjeables en una liquidación anual por libretas definitivas, mediante el abono del interés correspondiente, lo que permite contribuciones fraccionales dentro de la Mutualidad, á fin de llegar á constituir la cuota computada en el vencimiento más favorable al asegurado dentro del año;

2.º Reconocimiento de bonificación preferente de pensiones, en la forma que determine el contrato colectivo celebrado;

3.º Facultad en los asegurados de domiciliar en las oficinas de la Mutualidad contratante el oportuno pago de pensiones vencidas.

Art. 118. Podrán establecerse relaciones especiales entre el Instituto Nacional y las entidades constituídas exclusivamente para la previsión mutua de asociados de una misma profesión ó de un grupo de profesiones análogas, prestándoles su asesoría profesional, según una tarifa módica que al efecto acuerde el Consejo de Patronato, y atendiendo con ello su finalidad de difundir é inculcar la previsión popular, especialmente la realizada en forma de pensiones de retiro.

CAPÍTULO II

INSTITUCIONES SIMILARES

....

Disposiciones transitorias.

....

1909

MINISTERIO DE HACIENDA

Real orden de 30 de Julio de 1909 ampliando los beneficios de la Ley de 4 de Junio de 1908 á favor de ciertas instituciones de crédito.

Ilmo. Sr.: Vista la instancia dirigida á este Ministerio por D. Joaquín R. del Valle, como Director del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de León,

S. M. el Rey (q. D. g.), conformándose con lo propuesto por esa Dirección general de lo Contencioso del Estado, se ha servido resolver:

1.º Que las cuentas de crédito con interés recíproco y garantía hipotecaria que abran á terceras personas las instituciones á que se refiere la Ley de 4 de Junio de 1908 se hallan exentas del impuesto, como comprendidas en el art. 1.º de dicha Ley;

2.º Que igualmente gozan de exención las cancelaciones de hipotecas en garantía de préstamos que dichas instituciones hagan, y

3.º Que si los trabajos de la Oficina liquidadora lo consienten, deberán ser despachados, sin apurar el plazo de ocho días, los documentos en que se consignen actos de los comprendidos en el art. 1.º de la Ley de 4 de Junio de 1908.

De Real orden lo digo á V. I. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 30 de Julio de 1909.—*Besada*.—Sr. Director general de lo Contencioso del Estado.—(Publicada en el *Boletín Oficial del Ministerio de Hacienda*, tomo LXV, páginas 557, 558 y 559. Agosto, 1909.)

***

Real orden de 18 de Diciembre de 1909 aprobando la *clasificación de la barriada obrera de Cádiz entre los Patronatos de Beneficencia particular,* á tenor de lo dispuesto en el capítulo II de la Instrucción, Real decreto de 14 de Marzo de 1899.

1910

MINISTERIO DE FOMENTO

Real decreto de 5 de Marzo de 1910 sobre seguros populares.

EXPOSICIÓN

SEÑOR: El Gobierno de S. M. quiere imprimir acentuado movimiento á la solución de los varios problemas que encierra el político-social del seguro popular, concepto más amplio que el del seguro obrero, aunque siempre relacionado con personas económicamente débiles.

Es escasa nuestra legislación sobre esta materia, y España debe ponerse en condiciones de llegar, en el término más breve posible, á

la altura en que se encuentra la de los pueblos más cultos de Europa, con la vista fija en la realización del ideal que todos persiguen, pero dirigiéndose á él por aquellas etapas que la prudencia aconseja y que nuestro estado económico financiero exige, condiciones necesarias de un éxito favorable y cierto que apetecen por igual cuantos se ocupan especialmente en estas materias y los que aman la pacífica solución de los conflictos de orden social.

La feliz creación del Instituto Nacional de Previsión, que fué precedida por la del de Reformas Sociales, facilita esta labor de progreso que el Gobierno se propone realizar, y los brillantes resultados obtenidos por el primero, que superan á las esperanzas concebidas y á los que realizaron en sus comienzos instituciones similares del Extranjero, así como los trabajos fecundísimos del segundo, le alientan é incitan á ampliar y extender la legislación presente, contando con el solícito auxilio de los dos respetables Institutos mencionados.

El seguro popular es una solución que, cuando atiende á todas las necesidades de la vida, realiza el supremo fin del bienestar de los ciudadanos y prepara en un ambiente de calma y tranquilidad el advenimiento de más amplias soluciones, que tendrán su realidad con el transcurso del tiempo; en los momentos presentes es la implantación de esta clase de seguros de tal importancia, que el más grande estadista de la Inglaterra contemporánea ha sintetizado recientemente esta parte de su programa de gobierno diciendo que no moriría tranquilo si no ve que en la puerta de cada uno de los súbditos ingleses hay una placa que diga: «Asegurado».

No puede implantarse en España, desde luego, el seguro obligatorio, que necesita una preparación especial y difícil y una Hacienda robusta y desahogada; pero sobre la base del voluntario, establecida ya en la Ley por que se rige el Instituto Nacional de Previsión, cabe el desenvolvimiento de este mismo seguro y un principio del obligatorio en beneficio de los funcionarios públicos.

No excluye el seguro popular oficial al privado, antes al contrario, se completan mutuamente, concurriendo ambos, como sucede aun en los pueblos más adelantados, al logro del bienestar general; y fuera equivocación imperdonable y de funestas consecuencias que el oficial no utilizase la orientación técnica en que se funda el seguro privado, así como sería igualmente erróneo no prestar atención más que á las instituciones particulares, porque éstas, por eficaces que sean, no pueden educar á todo un pueblo en las prácticas utilísimas de la previsión.

....

Para conseguir que llegue en su día á implantarse el seguro oficial popular obligatorio, se requiere un principio de educación nacional de las clases obreras y patronales, que engendre en ellas hábitos de seguro, y tener preparada en el territorio patrio la ramificación vastísima necesaria para que la institución del seguro oficial se acerque á cuantos necesiten utilizarla. A estos fines atiende el Instituto Nacional de Previsión, con su Oficina central modelo, planteando el socorro voluntario de pensiones de retiro, difundiéndolo por toda España, y con la constitución de sus representaciones regionales y locales, que realiza mediante el patriótico concurso de Cajas de Ahorro y entidades similares de orden benéfico.

Está, por tanto, indicado que vayan adhiriéndose Cajas de Seguro popular á la de Pensiones de retiro, que funciona ya en el Instituto Nacional de Previsión; que se proteja cuanto sea posible la obra de su expansión, así educadora como activa, y que se bonifiquen, en la medida que lo permitan los recursos nacionales, las aportaciones de los obreros que muestren su adhesión á estos conceptos progresivos del ahorro, y que se estimule, por combinaciones de un novísimo derecho premial, á los patronos, para que favorezcan la jubilación de sus obreros.

. . . .

El seguro popular de vida debe extenderse también á la clase trabajadora, para atenuar, cuando menos, el riesgo económico de la muerte prematura, y ofrece además la posibilidad de que las clases menesterosas puedan contratar empréstitos que les permitan adquirir ó construir casas higiénicas y baratas.

Sabe el Gobierno que este proyecto está ya preparado concienzudamente por el Instituto de Reformas Sociales antes de que se constituyese el Nacional de Previsión; sabe asimismo que en estos momentos merece el estudio técnico especial del último, y espera fundar sobre él la expresión legislativa de su pensamiento.

. . . .

REAL DECRETO

Artículo 1.° Se encomienda al Instituto Nacional de Previsión, en virtud de lo dispuesto en el art. 14, párrafo 18 de sus Estatutos, el estudio de un anteproyecto de Ley, en el que se establezca la organización de los siguientes servicios:

Constitución de la Corporación Nacional de Actuarios;

Caja de Seguro popular de invalidez;

Caja de Seguro popular de vida;
Caja de Seguro para el paro de trabajo involuntario, y
Caja de Retiros oficiales para funcionarios públicos.

....

Art. 6.° Para los estudios que se encomienden al Instituto Nacional de Previsión se tendrán en cuenta los trabajos ya preparados por el Instituto de Reformas Sociales sobre el seguro popular de vida y fondo de garantía de insolvencia del seguro de accidentes del trabajo.

Art. 7.° También podrá el Instituto Nacional de Previsión proponer al Gobierno otros proyectos que estime convenientes y se relacionen con estas materias, aunque no se enumeren ni mencionen en este decreto.

Art. 8.° Se concede por el Ministerio de Fomento, á los efectos de esta Comisión especial para el Instituto Nacional de Previsión, la cantidad de 20.000 pesetas, como subvención necesaria y justa de sus trabajos.

Dado en Palacio á cinco de Marzo de mil novecientos diez.—ALFONSO.—El Ministro de Fomento, *Fermín Calbetón*.—(*Gaceta* de 6 de Marzo de 1910.)

3.°—INFORMACIONES

a)

RESUMEN DE LA INFORMACION DE 1884 (1)

La habitación obrera en las poblaciones á que se refiere es, por regla general, incapaz, y carece de condiciones higiénicas. Las Leyes de policía sanitaria suelen ser letra muerta para los llamados á cumplirlas. Algo más capaces las viviendas de los obreros del campo, no son, sin embargo, mucho más higiénicas.

Los alquileres son caros, dado el jornal medio de los obreros y las necesidades de la vida á que tienen primordialmente que atender. Su elevado precio hace que en todas partes tengan los obreros que acudir, para poder pagarlos, á lo que un informante (2) llama «cooperación de morada», ó sea vivir en compañía varias familias, con lo que

(1) Extracto de la *Información oral y escrita practicada en virtud de la Real orden de 5 de Diciembre de 1883.*

(2) Gómez (tomo I, pág. 43).

se aumentan las condiciones insalubres de las casas y se determina la inmoral promiscuidad de sexos.

Es lo más corriente que vivan en buhardillas y sotabancos, si se trata de poblaciones; pero en donde, como en el campo, viven por lo común con independencia, esto no determina mejora de condiciones, porque las casas ó son casi inhabitables ó excesivamente caras, y entonces acuden también á la aglomeración de familias.

Hay algunos barrios de obreros, pero con raras excepciones (los de Linares destinados á los mineros y el edificado en Madrid por «La Constructora Benéfica»); las barriadas son de pésima construcción, y ni su precio ni sus condiciones higiénicas las hacen recomendables. Los que existen se construyen fuera de las ciudades. La comunicación con éstas no es difícil ni costosa, salvo en Madrid, donde el trabajador que tenga que ir cotidianamente al centro de la población necesita hacer gastos de tranvía, que merman su jornal.

Una Sociedad, «La Constructora Benéfica», ha edificado con fines humanitarios unas viviendas que forman en Madrid (Pacífico) un barrio obrero. Tiende á hacer á los obreros propietarios de las casas que para ellos construye, mediante un sistema de amortización anual del capital que representan los inmuebles.

Fuera de esta iniciativa, desde que se fundó «La Constructora», año 1875, hasta 1884, se edificaron 52 viviendas, de las que solamente 5 han pasado á ser propiedad de los obreros; ni Empresas ni Corporaciones ayudan eficazmente á los trabajadores con este objeto. Cuando más, como en algunos pueblos de la provincia de Cáceres, se les ceden gratis, solamente por los Municipios.

La regla general es que sean los particulares los que edifiquen, llevados de miras interesadas, rayanas en escandalosa usura en ocasiones. Lo demuestra el dato, que compendia los aportados á la Información sobre este particular, de que la renta de las casas para obreros ó habitadas por ellos, sin ser nunca inferior al 6, llega en algunas ciudades al 30 por 100.

DETALLE DE LA INFORMACIÓN POR PROVINCIAS

Madrid.—Varía con el precio del alquiler la capacidad de las viviendas. Pueden de este modo concretarse las contestaciones al Cuestionario:

Casas de vecindad con cuartos para obreros. —De 6 duros: cocina, sala y dos alcobas.

De 3 duros: cocina con retrete, alcoba, rara vez sala.

Cuartos interiores en casas de nueva construcción.—Cinco ó seis pequeñísimos.

Buhardillas (tipo común, 10 pies por el lado más alto y 3 por el más bajo).—Miden unos 80 pies superficiales.

Barrios obreros.—En el de Carabanchel, las habitaciones tienen 60 pies superficiales como máximo.

De «La Constructora Benéfica»: Las últimas casas construídas constan de recibimiento, cuarto ropero ó de herramientas, cocina y patio en la planta baja; saloncito y dos alcobas en la principal.

Condiciones higiénicas.—Los de 3 duros ó 4 tienen el retrete en la cocina, y como no tienen más que una alcoba, en ella duermen todos los inquilinos, sin separación de sexos. En general, los cuartos son oscuros, lóbregos, insalubres y sucios. El hedor es en ellos insufrible; el aseo, nulo.

Las buhardillas, ó se ventilan por un tragaluz, ó si tienen ventanas, no son mayores de 50 por 40 centímetros. Hay que abrir las ventanas al amanecer, porque, según un informe, «se masca la atmósfera». Se alquilan buhardillas trasteras á pesar de que las Leyes sanitarias lo prohiben, y las Autoridades no salen de su pasividad sino en tiempos de epidemia para desinfectar estas viviendas, que son terribles focos de infección.

El barrio obrero de Carabanchel (1) es aún más peligroso para la salud, porque el hacinamiento de los hombres corre parejas con el enrarecimiento del aire y la suciedad del local.

El único dato de la información que se refiere á los pueblos y campo de la provincia es «que viven los obreros en inmundas é insalubres barracas» (2).

---

(1) El obrero García (tomo I, pág. 174) dió cuenta de que á la entrada de este barrio había un cartel concebido en estos términos: «¡Gracias á Dios se ha resuelto la cuestión obrera; hay cuartos y habitaciones para obreros á 6 reales semanales!» El mismo García calificaba el barrio como «un depósito de jaulas para cerdos».

(2) Hay en Madrid actualmente viviendas en iguales ó peores condiciones. Sobre algunas de ellas se encuentran datos en un informe de un Inspector del Consejo Superior de Protección á la Infancia, informe publicado en el *Boletín* de dicho Centro oficial (Julio, 1909), del que tomamos los siguientes párrafos:

«..... recorrimos las casas de dormir del distrito de la Inclusa, encontrándolas en lo posible en buenas condiciones, pues en todas ellas se ob-

Cuantía del alquiler.—Queda anotado que las casas cuestan de 3 á 6 duros mensuales las menos malas. Si son de las de nueva construcción (con luz á patios), de 15 á 25 pesetas, abaratando según se

---

servan, al parecer, las disposiciones dictadas por las Autoridades, y se hacen las desinfecciones por los empleados del Laboratorio municipal. Pero como quiera que en estas casas era muy difícil encontrar gran número de niños abandonados y mendigos, pues el precio de las camas varía de 2 á 10 reales, siendo de advertir que en todas ellas se observa la obra del proxeneta sobreponiéndose á la del fondista ó posadero, visitamos los *cafetines,* en los que, según las noticias que de los mismos niños obteníamos, en el Patronato de jóvenes abandonados se les deja dormir por un módico estipendio: 10 céntimos ó 20 á lo sumo.

....

El 28 de Mayo, á las tres de la tarde, prosiguió el que suscribe la visita complementaria de la anterior. Principió la inspección por la llamada casa de la Redonda, en la que se albergan unos 88 ó 90 vecinos en tremendo estado de promiscuidad y abandono. Situada en un hoyo formado: de un lado, por el paseo de las Yeserías; de otro, por un vertedero, y de otro, por el colector general de la calle de Toledo, su emplazamiento es por demás antihigiénico. Dicha casa está constituida por las paredes de las naves que se construyeron cuando verificaban las obras del canal del Manzanaros los presidiarios, estando ahora divididas en cuartos, en número de 11, por medio de ligerísimos tabiques hechos de materiales de desecho. Estos cuartos tienen por toda ventilación la puerta, y una ventana de unos 40 centímetros de altura, que es imposible abrir, porque por las condiciones especiales del terreno y por la completa ausencia de retretes, queda su alféizar al nivel ó más bajo aun del *sitio* donde los vecinos hacen sus necesidades.

En cada cuarto de éstos, que vienen á tener una extensión superficial de 6 ú 8 metros cuadrados, *viven* de 6 á 10 personas, según los huéspedes que admita el inquilino principal. Un arroyo de aguas sucias corre á dos pasos de la puerta principal del edificio, arroyo en el que dos rabaneras *lavaban* su mercancía en el momento en que realicé la visita.

Al ver unas luces extrañas en el fondo de uno de aquellos zaquizamis, entré en él y vi el cadáver de un niño como de unos seis años, rodeado de mujeres de la vecindad, que amamantaban ó tenían en brazos á sus hijos y gimoteaban casi encima del difunto, que había muerto, *hacía veinte horas, de viruela negra;* los demás niños entraban á menudo en la habitación á curiosear, y llevaban sus impresiones á sus amiguitos, que, menos afortunados que ellos, no habían podido penetrar en la estancia mortuoria.

Por si esto fuese poco, dos puertas más allá, y en un cuarto compuesto de una cocina y una alcoba, se encontraban: primero, una mujer re-

alejan del centro (dentro de la antigua «Ronda», de 10 á 12 pesetas, y en los barrios extremos, de 6 á 7).

En términos generales, consumen un 20 por 100 del jornal de un peón de albañil, tomado como tipo medio. La carestía de las habitaciones menos malas (5 á 6 duros) hace que se unan dos ó más familias para habitarlas, y con ello se origina mayor insalubridad entre otros males.

En el «*Gran* barrio obrero» de Carabanchel hay habitaciones á 6 reales semanales ó 24 mensuales.

Si viven los obreros en casas independientes ó en los sotabancos y buhardillas de las habitadas por las demás clases, etc.—La mayor parte en buhardillas, muchos en sótanos, sotabancos, patios, corredores y galerías á patios. Hay algunas casas de obreros aisladas en las afueras.

Si hay barrios obreros dentro ó fuera de las ciudades, etc.—En el camino de Carabanchel, el mencionado «*Gran* barrio obrero», construído por prenderos del Rastro con materiales de derribos.

En el barrio del Pacífico, el que hizo «La Constructora Benéfica», calificable de bueno.

Como se ve, los dos que existen tienen fácil comunicación por el tranvía con el centro de la capital; pero el gasto de este medio de locomoción es una nueva carga para el que lo necesita.

---

cién parida á quien era imposible cortar la diarrea, con su pequeño en brazos; segundo, un atacado de tifus, y por distintos sitios, pequeños que entraban en la casa por la necesidad de la continua comunicación de sus madres y en un estado de abandono realmente desconsolador; la mayor parte vestidos de retazos inverosímiles ó medio desnudos, y todos con sus grandes ojos de hambrientos pidiendo una limosna para pan.

De allí pasé á la llamada casa del Cabrero, en la que hay 78 cuartos, todos ellos de unos 3 metros de lado, aunque algunos están ampliados por las últimas obras realizadas por el Municipio, que consisten en haber echado abajo parte de los tabiques, formando boquetes, por lo que se comunican unos con otros.

Comparados con los de la casa de la Redonda, son algo mejores; pero, en realidad, no pasan de ser tremendos focos de infección por sus tristes condiciones higiénicas.

El último punto visitado aquella tarde fué Casa-Blanca, situada un poco más hacia el Este y en terreno ligeramente elevado sobre el de las anteriores: su constitución viene á ser idéntica; las casas ó cuartos son de las mismas dimensiones, con el mismo aspecto y predominando en ella, como nota característica, la abundancia de niños.»

Hay además barrios donde abundan las habitaciones obreras, pero no exclusivamente de este carácter. El Sr. Serrano Fatigati *(Informe,* tomo II, pág. 68) visitó con motivo de la información 200 casas de la corte, en las que 12.000 individuos habitaban 3.500 habitaciones. En el Apéndice que acompaña á su informe se citan las casas y sus condiciones, «*relativamente* buenas unas, otras medianas ó malas». «La difícil renovación del aire, dice hablando en general de la habitación obrera, mantiene en los reducidos cuartuchos un hedor que penosamente pueden sufrir los que no se han hecho insensibles á las impresiones del olfato por su larga permanencia en tan pobres cuchitriles; y la mala iluminación favorece los descuidos, permitiendo que reine en la generalidad una falta de aseo poco agradable. Las consecuencias inmediatas de estas causas se encuentran á la vista: la limpieza personal no es excesiva; los obreros pasan la mayor parte del tiempo fuera de su casa; la vida de la familia se quebranta, sin que basten á evitarlo las excitaciones de los moralistas, que no producen por sí solas el efecto de los remedios positivos, y la criminalidad no disminuye cuanto fuera de desear.»

Si la construcción de viviendas es debida á los particulares ó á las Sociedades, etc—La mayoría de constructores son particulares, y su iniciativa responde á miras interesadas. La Sociedad constructora del barrio obrero de Carabanchel persigue análogos fines, y sólo «La Constructora Benéfica» cumple y procede noblemente, aplicando un capital que se formó con legados y donaciones piadosas á la construcción de viviendas sanas, capaces y económicas.

Si los empresarios ó las Corporaciones ayudan á los obreros para que adquieran la propiedad de su hogar, etc.—Sólo «La Constructora Benéfica» ayuda al fin que se pregunta, edificando al obrero que lo solicita una casa, á condición de que abone 4.250 pesetas en un período que puede ser de ocho á veinte años, por anualidades, más el interés (6 por 100) que del capital reste por pagar en cada año.

Valencia.—Viviendas incapaces en la capital. Como son caras (1), se aglomeran familias, subarrendando los cuartos el arrendatario á otros, á quienes se conoce por esto con el nombre de *regollats.*

En Onteniente, los obreros industriales, con buen jornal, viven en casas independientes, más capaces, pero de planta baja é insalubres. En Ayora hay casas independientes y capaces.

La policía sanitaria no tiene Leyes ni Reglamentos locales que

---

(1) Cincuenta céntimos diarios la más barata. El precio anual corriente es de 240 á 360 pesetas.

velen por la higiene de la habitación obrera. En la capital, las casas que habitan obreros son de pésimas condiciones higiénicas, y lo mismo, en general, en los pueblos; en Onteniente, las no independientes son reducidas, sin sol, muchas con letrinas contiguas que hacen el aire irrespirable. En Ayora son más sanas.

La cuantía del alquiler en los pueblos aumenta, según su aproximación á las ciudades. Suben de 30 ó 40 pesetas á 180 anuales. En Ayora, el precio medio es 45 pesetas.

Se vive poco en sotabancos y buhardillas; pero las casas independientes suelen ser muy malas. No hay barrios obreros. Las miras interesadas de los particulares son las que impulsan á edificar viviendas obreras. Ni empresarios ni particulares ayudan á los fines á que el Cuestionario se refiere.

Alcoy.—Viviendas incapaces. Higiene, nula. El alquiler oscila entre 6 y 10 pesetas. Hay habitaciones ó pisos independientes. No hay barrios obreros; «viven hacinados en determinadas calles de la ciudad».

Ávila.—En la capital son incapaces, y se hacen más porque el precio caro crea la aglomeración de familias. En los pueblos las hay independientes, más amplias, pero sin pasar de pequeñas.

Se construyen en Ávila, fuera de la ciudad, donde no llega la urbanización sanitaria, en sitios donde «hasta la posición topográfica es perjudicial». En los pueblos son de pésima higiene, y el hecho de que el obrero sea con frecuencia propietario nada significa, porque son casas miserables, sombrías, húmedas, faltas de solidez, y, por tanto, sin valor alguno.

No hay en la capital costumbre de habitar sotabancos ni buhardillas, y viven en casas de vecindad mezclados con las demás clases sociales. En los pueblos son independientes, y el obrero agrícola suele ser propietario («de casas que más bien son chozas»).

El precio del alquiler en la capital oscila entre 5 y 15 pesetas mensuales, y entre 1,50 y 5 en los pueblos. No hay barrios obreros. No hay capitales sociales ni Corporaciones que se interesen por la construcción y mejora de las viviendas. En cambio los particulares construyen mucho, pues la propiedad urbana renta un 16 por 100. Los Municipios no hacen cesiones de terrenos más que pagados al contado.

Burgos.—Viviendas incapaces en la capital. En Villarcayo (único dato de los pueblos), desahogadas.—Insalubres en Burgos. Cocinan en muchas en la misma alcoba donde duermen, y «hay buhardillas en las que penetra el frío y la nieve».—Higiénicas en Villarcayo.—

Viven los obreros diseminados por la capital en cuartos que les cuestan de 7,50 á 10 pesetas mensuales y en buhardillas que rentan de 4 á 6. En Villarcayo, el alquiler medio es de 40 pesetas anuales.—No hay barrios obreros ni constan iniciativas de Corporaciones ó Sociedades. La construcción se debe á la acción particular, por estímulo interesado.

Cáceres.—Viviendas incapaces. El aumento de la población hace escasear las viviendas, y de aquí la aglomeración de familias en cada casa. El mismo cuadro en Plasencia (único punto de la provincia á que alcanza la Información).—Antihigiénicas en la capital. De Plasencia hay informes contradictorios respecto á las de la ciudad, que los obreros estiman reducidas, pero sanas; en cambio hay conformidad en calificar de deplorables las del campo, «tugurios malsanos, peor ventilados, compartiendo frecuentemente con el asno y el cerdo».—Precio de alquier en la capital: de 45 á 60 pesetas anuales. De Plasencia y su campo sólo se dice que son caras (de 75 á 110 pesetas).—Viven en casas de vecindad, salvo en algunos pueblos que tienen casas independientes.—No hay barrios obreros.—Los particulares sólo edifican por estímulo interesado. No hay Sociedades ni Corporaciones que se dediquen á estas empresas.—Algunos Municipios ceden solares, pues por exceso de población faltan casas en ellos.

Jaén (Linares).—Se distinguen dos períodos en que varía mucho la bondad de la vivienda: de actividad minera; de decadencia por crisis del negocio.—Primero: casas capaces; pero la afluencia de mineros origina la acumulación de familias. Cuando esto sucede, los obreros duermen hasta en los pajares, pagando 25 céntimos por cada noche. Las casas suelen tener piso bajo y principal, con cocina en ambos, y habitaciones que se alquilan por separado.—Segundo: cuando el trabajo escasea en las minas, sobran casas y los obreros viven con independencia.—Son las viviendas en todo tiempo caras (de 5 á 10 pesetas mensuales), y así, los capitales rentan en cada caso el 20 ó 30 por 100, pero nunca menos del 15.—Cuando no hay aglomeración, las casas son sanas. No se habitan buhardillas ni sótanos; son casas independientes. Las de los mineros están situadas en las cercanías de las minas, fuera de la ciudad.—Pueden considerarse barrios obreros los llamados *lugarillos,* construcciones y grupos de casas edificados en épocas de escasez de habitaciones y emplazados en los sitios más espaciosos y en los caminos que conducen á las minas. Tienen sólo piso bajo (una cocina y dos habitaciones).—Se edifica por interés de los particulares.—Ni Sociedades ni empresarios de las minas han ayudado á los obreros en el sentido que se pregunta.

Navarra (Tudela).—La Información sólo habla de la falta de capacidad, debida á que la escasez de habitaciones crea la aglomeración de familias, y dice que no se cumplen las Leyes de policía sanitaria.

Asturias (Oviedo).— Reducidas é incapaces.— Antihigiénicas («sin luz ni aseo»).—Precio del alquiler, siendo habitables, de 50 céntimos á una peseta diaria.—Las hay independientes en algunos barrios, pero es corriente que vivan en sotabancos y buhardillas.—Se constituyó una «Sociedad de Artesanos» para edificar; pero lo corriente es que se edifiquen como origen de buena renta por los particulares.—No hay ayuda de Empresas ni Corporaciones.

(Gijón).—Incapaces. Antihigiénicas. Sin luz ni ventilación. Faltan retretes, y cuando los hay, son focos de infección. No se observan reglas de policía.—Cuestan, por término medio, de 20 á 25 pesetas mensuales (rentan el 10 1/2 por 100).—Hay varias calles con casas de obreros en mayoría, y grupos de *ciudadelas* aun de peores condiciones que las no independientes.—Se habitan poco los sotabancos.—No hay protección ni ayuda del Municipio ni de Sociedades.

Palencia.—Los obreros de la fabricación de mantas del barrio de La Puebla expusieron en términos generales que, aunque las viviendas eran de pésimas condiciones, se van mejorando por interés del Municipio y estímulo de los propietarios.

Bilbao.—Incapaces. Aglomeración en casas pequeñas de varias familias.—Antihigiénicas y caras.—Hay barrios obreros (Baracaldo y Sestao), pero de malas condiciones.—Los obreros agrícolas tienen, por lo menos, casas aisladas y más sanas.

b)

INFORMACIONES DEL INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

I.—En las minas de Vizcaya.

Noticias sobre las habitaciones obreras en las minas de Vizcaya (del informe referente á las mismas, redactado por los Sres. Sanz y Escartín, Salillas y Puyol, que formaron la Comisión nombrada por el Instituto de Reformas Sociales en 9 de Noviembre de 1904).

Causas de las huelgas.—c) *Por albergues, tiendas obligatorias, etcétera* (1).—1) *1894.*—El arreglo hecho cuando ocurrió la huelga

(1) *Informe referente á las minas de Vizcaya*, pág. 30.

general de 1890, que, como se verá después, fué motivada, entre otras causas, por la cuestión de albergues y cantinas obligatorias, no debió de ser muy duradero, por cuanto tres años más tarde ocurrió, por la misma razón, una huelga de más de 2.000 obreros en las minas de *Reineta* y *Matamoros*, los cuales protestaban de que se les hubiera aumentado las horas de trabajo, de que el pan que en las tiendas se les expendía era de mala calidad, de las condiciones de los albergues y de que se les obligaba á comprar los alimentos en cantinas determinadas. El movimiento fué, sin embargo, de muy corta duración, pues al día siguiente de iniciado volvieron todos al trabajo, por haberse arreglado el conflicto, mediante la intervención del Gobernador civil.

Los hechos, por D. Julio Puyol.

CAPÍTULO V (1).—**Albergues.**—I. ANTECEDENTES DE LA CUESTIÓN.—A) *Necesidad de los albergues situados en la zona minera.—Los barracones y su transformación.*—Ya hemos dicho, al comenzar este informe, que el gran desarrollo de las explotaciones mineras en Vizcaya ha determinado la formación de pueblos nuevos y el considerable desenvolvimiento de algunos de los antiguos. Lejos de poblado hallábanse situadas en un principio la mayor parte de las minas, y esta fué la causa de que hubiese necesidad de construir, con caráter sin duda provisional, los edificios destinados á albergues de obreros, para lo cual concurría también una razón, á saber: el interés del propietario ó contratista, á quienes les conviene, como decía M. Woof á los comisionados, que sus operarios se alojen cerca de los lugares donde realizan el trabajo, pues supone una gran pérdida de tiempo el que aquéllos, si comienza á llover, tengan que retirarse á sus casas, porque es lo probable que ya no vuelvan aquel día á continuar sus labores.

Por una parte, los motivos expuestos, y, por otra, lo eventual de toda explotación minera, en donde constantemente se corre el riesgo de que el filón se agote, trajeron como consecuencia, no solamente el que los edificios destinados á alojamiento fuesen provisionales, sino también el que se procurase hacerlos de tal suerte que, en caso de necesidad, se aprovechasen sus materiales para edificar en otra parte; de aquí la construcción de madera ó *barracón*, que fué, sin duda, el sistema general que no ha muchos años hallábase adoptado en casi toda la zona.

---

(1) *Informe* citado, pág. 91.

Las condiciones de estos albergues, fácilmente se comprenderá que dejaban no poco que desear, puesto que en ellos vivían los obreros verdaderamente hacinados; á tal inconveniente hay que agregar otro, cual es el del procedimiento seguido para los alquileres; porque, en efecto, los edificios eran propiedad de los patronos, y éstos los alquilaban á los encargados ó capataces, quienes, de este modo, recibían de aquéllos el privilegio de hospedar á los obreros, y, con él, ocasión más que suficiente para cometer la serie de abusos que motivaron la huelga general de 1890, en la que los huelguistas, con mayor razón que en la de Octubre último, pidieron la desaparición de los barracones.....

Al comenzar la última huelga reprodújose la cuestión; pero, si bien se observa, se verá que durante el desarrollo de aquélla no insistieron los obreros en el asunto de los barracones, pues sus demandas casi quedaron reducidas á última hora al pago semanal de los jornales. Sin embargo, en la exposición del 14 de Agosto se hablaba de «personas privilegiadas que, de manera más ó menos directa, »tienen acaparado el comercio en *barracones* y otras tiendas», etc.

En la junta celebrada por el Círculo Minero el día 3 de Septiembre se dijo: «Que solamente en rarísimas minas, radicantes á gran »distancia de los pueblos, existen algunos *barracones* y tiendas que »son indispensables para que puedan vivir los obreros», y á la pregunta cuarta del Cuestionario de aquel Círculo, referente á si existían ó no tales albergues en las minas respectivas, obtuviéronse 62 contestaciones terminantemente negativas, y las restantes, hasta 74, equivalen á lo mismo.

Ya se sabe también que el núm. 3.° del bando del General Zappino preceptúa que «por ningún concepto se obligará á los obreros á »que duerman en locales determinados, ni tampoco serán impelidos »directa ni indirectamente á proveerse en tiendas fijas».

La Comisión del Instituto, en sus visitas á las minas, sacó el convencimiento de que los barracones solamente por excepción existen en la zona; vió uno en Cotorrio que presentaba el tipo característico de los antiguos; al volver de Galdames á Gallarta pudo contemplar también, en el llamado barrio de La Varga, algunas construcciones de madera, conocidas con el nombre de *chabolas,* y en el camino de Gallarta á Ortuella creyeron distinguir de lejos casas, asimismo de madera. Pero si es cierto que el barracón ha desaparecido, también lo es que gran parte del mal se halla subsistente, porque la propiedad de los alojamientos continúa siendo de los patronos en la gran mayoría de los casos, y los encargados de dar posada siguen siendo los

capataces ó encargados. En cuanto á los abusos que se cometen, hay motivos suficientes para decir que desde 1890 no se han corregido tan radicalmente como fuera de desear, según hemos de ver en los párrafos siguientes.

B) *Zonas actualmente edificadas: distancias de ellas á las minas.*— Puede decirse, en general, que es rarísima la comarca que no cuenta en la actualidad con los edificios necesarios para albergue de obreros. Con objeto de que se vea el gran desarrollo que la edificación de viviendas ha adquirido en los últimos años, vamos á insertar un cuadro, expresivo de las distancias de las diferentes minas á los pueblos más próximos á ellas, y se verá que, siendo tan extensa como es la zona minera, no hay más que 13 explotaciones que disten más de 1.500 metros de poblado, pues todas las demás están situadas de medio á un kilómetro; de modo que el tiempo máximo invertido en ir desde el albergue al punto de trabajo, excepción de los casos consignados, puede calcularse en unos treinta á cuarenta minutos.

He aquí el cuadro:

Distancia de las minas á los poblados más próximos (1).

NÚMERO DE MINAS	DISTANCIA EN KILÓMETROS
8	0,200
1	0,250
7	0,300
3	0;400
9	0,500
1	0,600
1	0,900
12	1,000
4	1,500
4	2,000
4	2,500
3	3,000
1	4,000
3	5,000
1	De 0,100 á 0,300
1	— 0,100 á 0,500
1	— 0,200 á 0,500
1	— 0,300 á 0,400
1	— 0,300 á 0,500
1	— 0,500 á 1,000

(1) Información del Circulo Minero.—Cuatro informantes aprecian la distancia en tiempo de este modo: una mina, 10 minutos de poblado; otra, 20; otra, 30, y otra, dos horas.

II. Los alojamientos actuales.—A) *Clases de alojamientos.*— Los obreros de las minas hállanse alojados de diferentes modos. En primer lugar, hay que distinguir los que viven en familia de los que viven solos, pues aquéllos habitan en casas que alquilan directamente, mientras que los segundos viven siempre *de posada*, que puede ser de tres clases: 1.ª La de los que viven con una familia, que alquila, ó, mejor dicho, subarrienda una ó más habitaciones para obreros; de este modo se hallan alojados gran número de operarios de *Altos Hornos*, en los barrios de Aceñas, Vallejas y Cantarranas (Galdames), próximos á los lugares de explotación.—2.ª La de los que se albergan en las casas edificadas por las Compañías ó patronos particulares, y que éstos alquilan á un obrero casado (generalmente al capataz), para que éste la subarriende luego á los obreros.—3.ª La de los que se alojan en casas edificadas en terrenos del patrono por una persona, á quien se ha concedido permiso para construir y subarrendar, mediante ciertas condiciones, determinadas en el correspondiente contrato; sirvan de ejemplo las casas donde viven algunos operarios de la Compañía *Orconera*. Como las dos últimas clases de albergues son las que especialmente nos interesan para nuestro objeto, de ellas vamos á tratar á continuación.

B) *Casas para obreros, de propiedad de los patronos.—a)* Su número y descripción.—Las casas construídas por los patronos, y destinadas á servir de albergue á los obreros que emplean en sus explotaciones, son, sin duda alguna, las que más abundan en la zona minera. No pudo la Comisión del Instituto adquirir datos exactos respecto del número de aquéllas; pero quiere consignar las noticias recibidas, porque, aunque incompletas, bastan para formar idea de la cuestión. Los obreros que conferenciaron en Gallarta con los comisionados, afirmaron que en toda la zona minera pasan de doscientas las casas, propiedad de los patronos, que, alquiladas por capataces ú otras personas relacionadas con aquéllos, sirven de alojamiento á los operarios de las minas. La pregunta de la información del Círculo, redactada en esta forma: «¿Tiene la Compañía casas para obreros?», no obtuvo contestaciones tan concretas como hubiera sido preciso para formar un cuadro estadístico, pues mientras unos informes se limitan á decir que el operario vive independientemente de la explotación, otros consignan que sí; pero sin hablar del número de casas que á tal objeto se dedican. Solamente contestan con detalles los dueños de las minas *Juliana, Arnabal* y *Paquita*, que tienen veintitrés habitaciones para obreros, y la Sociedad Alonsótegui, que tiene tres casas. Yendo los comisionados desde San Salvador del Valle á Gallarta, pudieron

ver las viviendas que el dueño de la mina *Carmen* construyó para albergue de sus obreros, y con la intención, además, según se les dijo, de alejar á aquéllos de poblado, y con ello del peligro que ofrecían las numerosas tabernas establecidas en los sitios en que hasta entonces tenían sus alojamientos. Estas casas forman cinco galerías, todas ellas, como se supondrá, del mismo tipo de construcción. Á unos cinco kilómetros de dicho punto, distínguense otros albergues por el estilo. En Cotorrio, visitó también la Comisión tres ó cuatro casas edificadas por los Sres. Uribe, y en el alto de Galdames otras seis, propiedad de los Sres. Viguera y Maestre.

En cuanto á la forma y construcción de estas viviendas, obsérvanse muy ligeras diferencias. Las pequeñas suelen constar de pisos bajo y principal, y de dos pisos las mayores. Las de la mina *Carmen*, á que antes nos hemos referido, forman cuatro pabellones escalonados, cada uno con su terrado bajo; y las de Galdames constan de dos pabellones, con escaleras exteriores independientes. Los materiales de construcción son la piedra, el ladrillo y la madera, y la distribución interior, como veremos luego, tan semejante en todas, que bien puede decirse que basta ver una para tener concepto de lo que son las demás. Constan de dormitorios, servicio al que está destinada la mayor parte de la superficie; cocina, generalmente situada en la planta baja, y comedor, aunque se advierte que esta pieza no existe en algunas casas, en las que las mesas para comer hállanse en la misma cocina. Por lo que respecta al número de obreros hospedados en cada casa, se sabe que, en las doce ó catorce que hay en la demarcacion de la mina *Carmen*, se albergan unos cien operarios, á doce por casa. En las cuatro manzanas de la misma demarcación habitan ciento ochenta, á treinta ó cuarenta por manzana, y un cálculo análogo puede hacerse respecto de las seis de Galdames.

b) ASPECTO ECONÓMICO.—1) *El propietario: sus clases.*—Podemos distinguir tres clases de propietarios: 1.ª, el que alquila su casa, sin distinción de inquilinos; 2.ª, el que, en relación más ó menos directa con el dueño de la mina, obtiene de él una autorización para edificar en terrenos de su propiedad casas destinadas á alojamientos de obreros, y 3.ª, el patrono ó Compañía que construyen albergues para los operarios que emplean en sus explotaciones. La primera clase no nos interesa; pero respecto de las otras, vamos á hacer algunas indicaciones.

Permisos de edificación.—Pueden servir de ejemplo los que concede la *Compañía Orconera*. Estos permisos, según el modelo que tenemos á la vista, se dan á persona determinada para poder cons-

truir y habitar una casa dentro del perímetro de una mina; ha de ajustarse al plano que se apruebe y á las demás condiciones del contrato referentes á los pisos de que ha de constar y distribución de las habitaciones, reservándose la Compañía el derecho de anular el permiso cuando lo tenga por conveniente, y entendiéndose anulado *ipso facto* cuando la casa sea traspasada á persona distinta del concesionario ó cuando éste solicite la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad por información posesoria, sin la autorización de la Empresa. El concesionario se obliga también á deshacer la casa y retirar los materiales, cuando á ello se le requiera, sin indemnización de ningún género. (Apéndice núm. 7. V. más adelante) (1).

Casas alquiladas directamente por el propietario.—Estas son las que predominan en la zona minera, y, sin duda, las que han dado motivo para las reclamaciones formuladas en la huelga de Octubre último, no tanto por sus malas condiciones materiales, cuanto porque estando en su mayoría alquiladas y administradas por los capataces ó encargados, préstanse á muchos abusos, de los que han sido víctimas los obreros que las habitan.

2) *El alquiler y el subarriendo.*—Lo general es, por tanto, que el propietario que ha edificado una casa para sus obreros en terrenos de su propiedad, se la alquile, como queda dicho, á un obrero casado, que casi siempre es el capataz, con objeto de que éste se dedique á dar posada á los demás. El alquiler se hace mediante un contrato, cuyas condiciones varían según los casos. La Comisión del Instituto no pudo proporcionarse más que un solo modelo, que es el usual en la *Compañía Orconera*, referente á las casas de *su propiedad,* destinadas á los obreros de la misma. Se estipula en este contrato que la casa ha de destinarse exclusivamente á vivienda, sin que en ella pueda establecerse tienda de ninguna clase; que el inquilino no podrá subarrendar la casa ó parte de ella á otro matrimonio, pero sí admitir huéspedes, cuando éstos sean trabajadores de la Compañía, siempre que no se hallen en los trabajos bajo las órdenes del inquilino; que del pago del alquiler, responderá aquél con el importe de su jornal ó sueldo ganado en servicio de la Compañía, la cual podrá deducirle del importe de la cantidad adeudada; y, en fin, que en caso de que el inquilino deje de ser obrero ó empleado de la Empresa, tendrá obligación de hacer entrega de la casa dentro del plazo de tres días. (Apéndice núm. 8. V. más adelante.) Como se ve, y aun cuando el con-

(1) Va á continuación de lo extractado del *Informe*

trato no dice en ninguna de sus cláusulas que el inquilino necesita ser obrero ó empleado de la Compañía, se desprende claramente de su texto que las casas de aquélla no pueden ser alquiladas á personas que no tengan dicho carácter, y también que, aunque no se determina que el inquilino haya de ser casado, dedúcese de las palabras *otro matrimonio*, empleadas en la condición 3.ª, que la vivienda no se alquila al que no lo esté. El contrato á que acabamos de referirnos prohibe terminantemente que el inquilino admita en la casa á obreros que estén bajo sus órdenes; pero en otras Compañías ó explotaciones de particulares, no se hace tal prohibición, según pudieron ver los comisionados del Instituto, y á ello se deben las protestas de los obreros, no solamente en la huelga de Octubre, sino también en la de 1890. Y que el sistema es el generalmente establecido en la zona, pruébalo el hecho de que en todas las viviendas que visitó la Comisión fué haciendo á la dueña la pregunta de si su marido era capataz, y las respuestas fueron afirmativas, sin excepción alguna; tal sucedió en los tres albergues que vió en Cotorrio, en los seis de Galdames y en las cinco galerías de Gallarta: en una de las primeras se encontró en la planta baja con una dependencia cuyo rótulo, en la puerta colocado, decía «Oficina de Minas».

Á primera vista se comprenderán los inconvenientes del sistema: los capataces ó encargados que llevan los albergues en alquiler, han de tener necesariamente interés en que no haya lugar desocupado en ellos, y, colocados en estas condiciones, es muy difícil que dejen de aprovecharse del ascendiente que ejercen sobre los obreros que tienen á sus órdenes, y que no procuren, por cuantos medios hallen á su alcance, que acudan á su posada con preferencia á las demás. Así, decían los obreros de Gallarta que cuando uno llega de su tierra en demanda de ocupación en las minas, dirígese á casa del capataz, y en ella no pregunta si hay trabajo, sino *si hay cama libre*, pues es seguro que si la hay, el capataz le admitirá en seguida, y antes que á otro que no esté dispuesto á alojarse en su posada..............

....

c) Aspecto higiénico.—1) *En general.* Las condiciones higiénicas que en general reunen las viviendas para obreros que visitó la Comisión, no son, sin duda, de tal naturaleza que no dejen bastante que desear. La distribución interior está completamente sacrificada á los dormitorios, pues se procura á todo trance que quede el mayor espacio posible para ser destinado á aquel servicio; las habitaciones son casi siempre reducidas, hasta el punto de que puede decirse que hay verdadero hacinamiento; en ninguna de ellas vieron los comisio-

nados nada dispuesto para la limpieza individual, y pudieron observar, al volver de la mina *Carmen* á Gallarta, que los obreros, que al mediodía regresaban á comer, suplían aquella deficiencia lavándose en el río. La ventilación, durante el día, está asegurada por los parajes en que las casas están situadas, que suele ser en pleno monte y á los cuatro vientos; pero de noche, cuando los operarios se aglomeran en los dormitorios, fácilmente se comprende que la atmósfera ha de ponerse poco menos que irrespirable.

2) *Los dormitorios.*—Queda dicho que en ellos se procura colocar el mayor número posible de camas, y que resultan muy reducidos para la cantidad de personas que los ocupan. En cada cama duermen siempre dos obreros, y, según informes recibidos de algunos trabajadores, cuando uno de aquéllos enferma, no se cambia el compañero de lugar, sino que se le obliga á ocupar el mismo. En el único barracón que vieron los comisionados, construído en Cotorrio, las habitaciones destinadas á dormitorios eran verdaderos cajones de madera; en una de las seis casas visitadas en Galdames, contaron tres camas colocadas en reducísimo espacio; y en otra, que tenía once pasos por ocho, y no mucha altura, contaron diez, con la circunstancia de que del techo colgaban algunos alimentos, tales como pan, tocino, tasajo y cebollas; la puerta comunicaba directamente con la cocina. En otra casa del mismo punto vieron tres camas en una habitación, en la que apenas había holgado lugar para una sola; y, por semejante estilo, pudiéramos continuar enumerando las restantes, con muy ligeras diferencias. Las camas son de dos clases, según los precios. Las de 7,50 pesetas por persona son catres de tijera ó de hierro, á veces un armazón de tablas. Las de 10 pesetas son de hierro, de las llamadas cameras, ó de madera, y algo más anchas que las anteriores. En cuanto á las ropas, distínguense las primeras de las segundas en que éstas tienen colchón (de muelles ó de lana), y aquéllas solamente un jergón de paja; unas y otras tienen también sábanas bajera y cimera, una manta de mala calidad, una colcha, por lo general de algodón, y almohadas, casi siempre sin fundas. En algunas de las casas visitadas, el estado de limpieza de las ropas de cama era verdaderamente lamentable; según informes de tres barreneros, con quienes los comisionados hablaron en Galdames, aquellas ropas se mudan, cuando más, una vez al mes.

3) *Las cocinas.*—En las cocinas observó la Comisión bastante limpieza, pero poca amplitud, teniendo en cuenta que tales piezas no se dedican exclusivamente á su objeto propio, sino que además son la única habitación de la casa en la que pueden estar los obreros los

días de temporal y en las primeras horas de las noches de invierno. Los hogares tienen poco más de un metro de altura, y el combustible empleado es el carbón de piedra ó la leña. Los pucheros son casi todos de hierro con baño de porcelana, y muy pocos de barro cocido. Algunas de las cocinas visitadas sirven también de comedor, y otras comunican directamente con las habitaciones destinadas á dormitorios.

4) *Los comedores*.—Son pocas las casas en las que hallaron los comisionados una estancia construída solamente para comedor, pues lo general es que las mesas se coloquen en la cocina ó en las habitaciones donde haya lugar para ello, hasta el punto de que, según se ha dicho, en uno de los albergues hallaron los comisionados mesas colocadas en un dormitorio. También es muy frecuente ver pendientes del techo unos garabatos de hierro ó de madera, y en ellos, clavados, los trozos de pan, procedimiento que usan los obreros, tanto para saber cuál es el que corresponde á cada cual, como con el fin de endurecerle y disminuir de tal modo el consumo de este alimento.

Apreciaciones del Sr. Salillas.

....

....

a) VESTIGIOS DEL ALBERGUE PATRONAL (1).—Los estudiaremos en tres grupos, teniendo en cuenta la propiedad del suelo, la del edificio y la condición del arrendatario.

1) *Propiedad del suelo*.—El permiso de edificación de la *Compañía Orconera* descubre esta particularidad, indicadora de un hecho que no está todo lo dilucidado que debiera en nuestros informes, aunque sólo interese al conocimiento del desarrollo de la urbanización en esta zona, y también á la índole especial de las transformaciones operadas al desaparecer el barracón. Entonces pudo no interesarles á los propietarios y arrendatarios de las minas hacer por su cuenta nuevas edificaciones; y entregado el asunto á la libre iniciativa, una de las maneras aparece definida en el indicado contrato con la prestación del suelo. Si todas las prestaciones fuesen de la índole de la indicada, no es presumible que tuvieran éxito, porque la cláusula 4.ª del «Permiso de edificación» hace el negocio sumamente accidental y caducable. «La Compañía—dice—podrá anular este permiso de edificación

(1) Página 200, *Informe* citado.

cuando lo tenga por conveniente, tanto por motivos de explotación como por cualquier otra causa, y no queda sujeta á reconocer derechos de ningún género á terceras personas, etc.»

Colígese de aquí que, con condiciones tan excesivamente subordinadas, únicamente agentes muy subordinados podrán aceptar este permiso. Y nada más nos es dable decir en cuanto á la pertenencia del suelo en la parte urbanizada y edificada de la zona.

2) *Propiedad del edificio.*—En las contestaciones al Círculo Minero, las hay terminantemente negativas, y terminantemente afirmativas: aquéllas aseguran que los propietarios y arrendatarios de las minas no tienen casas de su propiedad para albergues de los obreros, y las otras manifiestan todo lo contrario. Si se examina el cuadro de distancias de las minas á los poblados próximos, se definirá únicamente en las grandes distancias el interés inmediato de edificación por parte del patrono. Cuando no concurre este hecho y existe edificio patronal, convendría saber en qué época y condiciones fué edificada para presumir qué es lo que significa el objeto de la edificación. Pudo ser una edificación obligada por necesidades de aquel entonces, que el desarrollo urbano hizo desaparecer, manteniéndose luego lo que se hizo. Este me parece el caso general, porque no hay ningún motivo que haga presumir que, después del barracón, hayan pretendido los mineros desarrollar el negocio de inquilinato por las solas exigencias del negocio. De las siete contestaciones referentes á la existencia de edificios patronales, cuatro justifican la «imperiosa necesidad» de que una de ellas habla. Las casas de la *Sociedad Viguera y Maestre,* y las de las minas *Elvira, La Princesa* y *La Buena,* en lo alto de Galdames, distan próximamente cinco kilómetros del pueblo de La Arboleda, otros tantos de Galdames y seis kilómetros de Gallarta. En el informe referente á la mina *Arilón* se dice que «es necesario andar dos horas de camino de monte para subir y bajar al pueblo más próximo. Las casas de la mina *Carmen* distan tres kilómetros de población. El interés legítimamente patronal consiste en situar á los trabajadores en la inmediación de los trabajos, y cuando la urbanización no tiene condiciones para concurrir á este propósito, lo realiza el patrono.

Definida la realidad, como puede verse en la consignación de los hechos, y hallándose las minas, ó en el mismo pueblo, ó rodeadas de casas, ó con barriadas y poblaciones en su interior, siempre en contacto de uno ú otro modo con la zona urbanizada, no puede hacerse ningún cargo ni llevarse la susceptibilidad al extremo de recusar que se mantengan algunas y casi siempre justificadas excepciones. Añá-

dase á esto que en los pequeños vestigios que existen no es necesaria ninguna fuerza coactiva para obligar á los obreros, porque en la mayoría de los casos su propia conveniencia, libremente manifestada, les ha de persuadir; y, en definitiva, el precepto legal, que poca aplicación ha de tener, es la única garantía exigible. Se puede declarar terminantemente que la zona minera está grandemente edificada por el interés particular, y que, siendo ya éste tan poderoso y activo, no hay posibilidad de que ningún otro lo supla.

3) *Condición del arrendatario.* —Hay tres clases de arrendatarios en las casas particulares y dos en las de los patronos. Edificadas estas últimas para los obreros, la condición de obrero ó empleado de la mina es requisito absolutamente indispensable; no tiene entrada el simple particular. Este régimen supone una compensación para los obreros fijos y con familia, y una compensación y un privilegio para los capataces y encargados. Al obrero con familia debe suponérsele como una especie de fijador inmediato de los obreros ambulantes, á quienes, no teniendo ni familia ni hogar, les presta, hospedándolos, un equivalente de estas cosas. Mientras el obrero trabaja como tal obrero, su familia trabaja como tal familia, asistiéndole á él y asistiendo conjuntamente á los de su condición. Nada más espontáneo y natural que esta que puede ser llamada concentración de hogares y extensión de servicios, ya que no de afectos, y por lo espontánea, debe creerse que fué la primera y más pronta determinante de la actual organización del servicio de posadería.

En cuanto á su acción, no puede extenderse en manera alguna al privilegio, pues no se pueden dispensar otros favores que los amistosos de simpatía y confianza. Con el capataz ya es otra cosa. Siendo, como es, un agente ordenativo, puede desordenar abusivamente y en perjuicio de otros. Su huésped, además de huésped, será fácilmente un protegido, y la protección rara vez es desapasionada, y el apasionamiento es abonado á la injusticia. Por eso no existe reclamación alguna en la protesta de los trabajadores contra el trabajador posadero, y es viva é insistente contra el capataz ó el encargado, lo que revela que, pareciendo equitativa y procedente la compensación, irrita y perturba la condición privilegiada.

El privilegio de clientela es el que más lastima y el que más hace recordar el barracón. Por eso decían nuestros informantes en la conferencia de Gallarta, y otros, que el barracón había sido sustituído por la casa del capataz. Vestigio es del mismo régimen. Si en el barracón lo característico es la domiciliación forzosa, sin posibilidad de acudir á otro albergue, en la casa del capataz lo dominante consiste

en ofrecer la garantía de la seguridad de tener trabajo domiciliándose con quien puede concederlo, y esta obtención puede privar y en ocasiones priva á otros obreros de la ocupación de que viven. También puede ser y es el obrero privilegiado tratado ventajosamente en las faenas, con lo que otros obreros se recargan y sufren. El capataz, si es casado, tiene casa propia y la destina á hospedaje, y casado ó soltero, puede estar entendido con posadas libres para asegurar la clientela á sus patronas. El negocio lo puede desenvolver por su fuerza coactiva, ó atrayendo clientela á su hospedaje, ó encaminándola adonde puso su interés.

Como lo que perturba el capataz son las condiciones de libre concurrencia, llevando el privilegio á su casa, siempre con seguro hospedaje, y á otras casas aseguradas de igual modo, la protesta tiene que surgir, en primer término, de los posaderos en general, y de allí seguramente nació para animar á los obreros á la rebeldía. Éstos se hallan en buena disposición para que su ánimo se interese, porque, además de ver que el sistema de privilegio puede alcanzarles en sus consecuencias, sus simpatías se hallan de otro lado.

En otra cosa influye la coacción del capataz, y esto á los obreros sin domicilio fijo les afecta principalmente: en imponer el precio de hospedaje.

No hay en las numerosas posadas de la zona diferencia de precios de hospedería á hospedería: el tipo único y generalizado es un hecho que no puede menos de sorprender. Como si se tratara de una inteligencia general, lo mismo en las posadas de particulares, que en las de obreros con familia, que en las de los capataces, se lleva el mismo tipo máximo y el mismo tipo mínimo, según las dos clases definidas: ni más barato, ni más caro.

Es de suponer que esta regularización obedezca á influjos generales, y que el capataz no creyera que su dominación podía extenderse á elevar los precios en las mismas condiciones; pero el no manifestarse la competencia que siempre se produce, puede ser atribuído en cierto modo á influjo, ya que no directo, indirecto, del poder coaccionante, que, si no se atreve á elevar las cuotas, poniéndose en oposición con el mercado, no permite rebajarlas, consiguiéndolo sin más esfuerzo que el de mantener el tipo. El mercado se acomoda fácilmente á esta agradable solución.

El interés del capataz eludió hábilmente la base primera del arreglo del General Loma. Los patronos cumplieron, como ya se ha visto, con lo de «libertad de habitar donde más les conviniere», haciendo desaparecer los barracones y dejando paso á la libre urbanización.

Los capataces, que lo mismo en el barracón que en la cantina desempeñarían simples funciones de administradores, y rara vez de arrendatarios, se acogieron á las nuevas condiciones de vida, con las preferencias que inmediatamente les favorecieron y les favorecen aún.

Por parte de los patronos, lo que se puede motejar es la tolerancia, pues el hecho no les sería ni les es desconocido. Puede reconocer esta tolerancia dos justificaciones: primera, la de que el capataz no era de peor condición que el mismo obrero, siéndole, por lo tanto, permitido el proporcionarse lícitamente una ganancia; segunda, que al capataz había que tenerle satisfecho, como mediato ordenador y mantenedor de la actividad y la disciplina, y, no siendo su retribución de mayor cuantía que la de los obreros especiales, esto lo compensaba. No obstante, los más escrupulosos, ó conceptúan el proceder abusivo y no le admiten, ó saben guardar las apariencias. De lo primero, es testimonio lo que se hace constar en el informe de la *Sociedad minera Alonsótegui.* Dice así: «Están administradas (las casas) por un particular *ajeno á los trabajos,* rigiéndose por un Reglamento, en virtud del cual basta sólo una queja de un obrero para su destitución.» Lo segundo, lo acredita la condición tercera de arrendamiento de la *Orconera Iron Ore Co. Limited:* «No podrá el inquilino subarrendar toda ó parte de la casa á otro matrimonio, pero podrá tomar huéspedes, siendo éstos trabajadores de la Compañía ó de sus contratistas, *siempre que éstos no se hallen en los trabajos bajo sus órdenes.....*»

Apreciaciones del Sr. Sanz y Escartín.

....

....

Barracones obligatorios (1).—Estos albergues, que tan generalizados estuvieron en la zona minera hace quince años, siendo causa de la huelga de 1890, sólo existen hoy por excepción. Los actuales alojamientos son edificaciones de carácter más permanente, cuyos propietarios suelen alquilarlos, en todo ó en parte, á obreros casados, que, á su vez, dan alojamiento á los obreros por un precio medio de 10 pesetas al mes, con lavado de ropas y condimentación de los alimentos. Los capataces, hombres generalmente de edad madura y

(1) Página 265, *Informe* citado.

con familia, suelen ser generalmente quienes se dedican á dar posada á los obreros. No existe obligación de alojarse en ésta ó la otra casa, pero es indudable que el capataz procurará no tener vacantes en sus alojamientos, valiéndose de su influencia natural. Esto es sumamente difícil de evitar, puesto que la mayoría de los obreros carece de familia y necesita quien atienda á su limpieza y alimentación. Justo es además consignar que, por regla general, las viviendas edificadas por los patronos y regidas en la forma indicada, suelen ser muy superiores á las viviendas que responden exclusivamente al interés particular, en las cuales el hacinamiento llega á los mayores extremos. Que la obligación propiamente dicha y así reconocida por los obreros no existe, lo prueban las respuestas negativas que, con rara excepción, recibió acerca de este punto la Comisión al recorrer las minas.

APÉNDICE NÚM. 7 (1).—**Permiso de edificación de la «Compañía Orconera».**—ORCONERA IRON ORE COMPANY LIMITED.—*Permiso de edificación.*—*Núm.* .....—La *Orconera Iron Ore Company Limited*, como concesonaria de la mina ....., y cuya superficie tiene adquirida por expropiación, con objeto de poder atender á su mejor explotación, y en la forma más conveniente, concede permiso temporal á D. ..... para que pueda construir y habitar una casa dentro del perímetro de dicha mina, con estricta sujeción á las condiciones y obligaciones siguientes: 1.ª La construcción de la casa será de ....., y su emplazamiento ocupará un espacio de ....., y se ajustará al plano adjunto, sin exceder de su perímetro, y sometiéndose la edificación y demás de su referencia al Reglamento adjunto y á las indicaciones del encargado que designe la Compañía, que podrá inspeccionar en todo tiempo la casa.—2.ª La casa sará de planta baja y ..... pisos, y repartido su interior en buenas condiciones de higiene.—3.ª La casa, una vez construída, no podrá ser modificada, aumentada ni reformada sin previo nuevo permiso de la Compañía, que se reserva la facultad de determinar las condiciones de la alteración y de negarla en su caso.—4.ª La Compañía podrá anular este permiso de edificación cuando lo tenga por conveniente, tanto por motivos de explotación como por cualquiera otra causa, y no queda sujeta á reconocer derechos de ningún género á terceras personas que previamente no hayan obtenido la prorrogación de este permiso en su favor, bien adquieran la casa

(1) Página 311, *Informe* citado.

construída por cesión, contrato, sucesión ó judicialmente. Á este efecto, se entenderá anulado el presente permiso por el solo hecho de ser traspasada la casa construída á persona distinta del concesionario en cualquiera de dichas formas, y también por la solicitud de éste para inscribirla en el Registro por información posesoria, sin que proceda el permiso escrito de la Compañía para poder verificarlo.—5.ª En consecuencia de la condición anterior, D. ..... se obliga á deshacer la casa construída con este permiso, á retirar todos sus materiales fuera del terreno de la Compañía y á dejar por completo expedita y desembarazada la superficie que ocupa, en el preciso término de ....., contado desde el momento en que se le requiera por escrito á este efecto, sin que por este motivo tenga derecho á indemnización alguna ni pretenda que se le oiga ninguna reclamación contra la Compañía, y en toda caso renuncia á ello.—6.ª Tanto en el caso de anular la Compañía este permiso, por conveniencia de sus intereses ó explotación, como de quedar nulo mediante las circunstancias del segundo extremo de la condición 4.ª, se tendrá por bastante, y será eficaz, el requerimiento que haga al interesado por escrito y ante dos testigos que firmen el duplicado del aviso, que ha de conservar la Compañía, si es que aquél no supiera ó no quisiese firmar dicho duplicado.—7.ª Desde el momento en que el requerido en la forma expresada deje pasar el plazo concedido sin deshacer la casa y retirar por completo sus materiales, se entenderá que renuncia expresamente á su propiedad, y que en todo, ó en la parte que reste por retirar, los cede gratuitamente en beneficio de la Compañía, quien desde luego queda facultada para deshacer la casa y utilizar sus materiales como cosa propia, sin que por ello quede obligada á responsabilidad alguna, y sin que tampoco tenga necesidad para obrar así de solicitar el auxilio judicial.—8.ª Caducará este permiso de edificación, si no se hace uso de él, dentro de dos meses, contados desde la fecha de este documento. Acepto las condiciones que preceden; y expresa y voluntariamente me obligo á guardar y cuanto en las mismas se contiene, respondiendo de ello con todos mis bienes, y especialmente con la casa que edifique, firmándolo con dos testigos en ..... á ..... de ..... de 1..... – El interesado, ...—Testigo, ...—Testigo, ... La *Orconera Iron Ore Company Limited*, á los efectos de la condición 4.ª del permiso que precede, le subroga y reconoce á favor de D. ....., como ..... del concesionario, y D. ..... se somete expresamente á cuanto determinan las precedentes condiciones, y lo firmamos, con dos testigos, en ..... á .... de ..... de 1.....—Por la *Orconera Iron Ore Company Limited*, ...—El nuevo concesionario, ... —Testigo, ...—Testigo, ...

APÉNDICE NÚM. 8 (1).—**Contrato de alquiler de una casa propiedad de la «Compañía Orconera».**—ORCONERA IRON ORE CO. LD. *Condiciones generales de arrendamiento de la casa núm. ....., que consta de ..... habitaciones y cocina, que la Compañía tiene por alquilar en .....*—1.ª La casa está en disposición de ser habitada desde el 1.º de ..... próximo venidero.—2.ª Se destinará únicamente á vivienda, no pudiendo establecerse en ella ninguna clase de tienda.—3.ª No podrá el inquilino subarrendar toda ó parte de la casa á otro matrimonio; pero podrá tomar huéspedes, siendo éstos trabajadores de la Compañía ó de sus contratistas, siempre que éstos no se hallen en los trabajos bajo sus órdenes y con tal que no haya aglomeración de moradores en la casa.—4.ª El inquilino recibe la casa en buen estado y limpia, y al concluir el término de su inquilinato se compromete á entregarla en buen estado á la Compañía, salvo el uso ordinario. Cualquier desperfecto que acuse mal uso, descuido ó manifiesta falta de limpieza, será reparado por el inquilino.—5.ª El alquiler que ha de abonarse por cada casa es el de ..... pesetas al mes, respondiendo para su pago con el importe de su jornal ó sueldo ganado en servicio de la Compañía, la cual podrá deducirles del mismo la cantidad adeudada por el indicado alquiler.—6.ª Podrá terminarse el arrendamiento mediante aviso dado por cualquiera de las partes con un mes de anticipación; pero si el inquilino no conservase la casa en buen estado ó faltase á estas condiciones, tendrá la obligación ineludible de desocuparla á los siete días de recibir aviso al efecto de la Compañía; y en caso de dejar el servicio de ésta, hará entrega de la casa dentro del plazo improrrogable de tres días. Luchana, á ..... de ..... de 189... — *El Director-Gerente.* — Acepto las condiciones arriba expresadas.

II. — Los tejeros de Madrid.

Con fecha 11 de Junio de 1904, los Sres. Vocales obreros del Instituto de Reformas Sociales presentaron á éste una denuncia de la Sociedad de obreros tejeros y similares de Madrid, referente al trabajo de las mujeres y de los niños en gran número de tejares de las inmediaciones de la corte, y, sobre todo, á las viviendas habitadas por los obreros en esta industria. Prescindiendo de las infracciones á la Ley de 13 de Marzo de 1900, y limitada la cita al segundo extremo

(1) Página 313, *Informe* citado.

indicado, he aquí en breves términos la tramitación del asunto en el Instituto de Reformas Sociales.

«Para vivienda de los obreros tejeros — decía la exposición de los Sres. Vocales — existen en el mismo terreno en que realizan sus trabajos unos albergues, conocidos con el nombre de *chozas,* que difícilmente serían recomendables para animales, y que en modo alguno reunen condiciones de habitabilidad para seres humanos. Miden 1 metro 50 centímetros de ancho, por igual extensión de largo, y tienen de altura 1 metro 60 centímetros; su construcción es de ladrillos sobrepuestos, sin unión de ninguna clase, y muchas carecen de tejas en el techado. No tienen otra ventilación que la puerta, ni existe más habitación que la que forma el cuadro de la choza.»

Habla luego el documento de la promiscuidad en que dentro de las *chozas* viven los obreros, sobre todo en la temporada de mayor labor, que hace aumentar el número de moradores.

Estas y otras razones inducían á solicitar que el Sr. Jefe de la Sección 2.ª del Instituto, acompañado de un obrero tejero, girara una visita de inspección á los tejares, consecuencia de la cual se pondrían las infracciones legales, si las hubiere, en conocimiento del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento y de la Junta local de Reformas Sociales, para que estas entidades acordaran lo procedente.

El Instituto acordó pasar el asunto á estudio de la Sección de Policía y Orden público, y ésta designó á su Presidente, Sr. Moret, para hacer, en unión de un Teniente Alcalde, la visita de inspección; que habiendo dado por resultado la comprobación de los hechos objeto de la denuncia, hizo que el Instituto se dirigiera al Sr. Alcalde de Madrid para que, con este carácter y el de Presidente de la Junta de Reformas Sociales, tomara las medidas pertinentes, en cumplimiento de la Ley Municipal y de la de trabajo de mujeres y niños.

III. — De la Sección 2.ª técnico-administrativa.

El Jefe de la Sección 2.ª del Instituto de Reformas Sociales, señor Marvá, giró una visita de inspección á las minas de Villanueva (Sevilla) con motivo de la catástrofe el día 28 de Abril de 1904.

He aquí la parte de su Informe relativa á las habitaciones obreras en aquellas minas (1):

---

(1) *Boletín del Instituto de Reformas Sociales* (núm. 2, pág. 101).

«Antes de que la Compañía se ocupase en el asunto de proporcionar habitación al obrero, vivía éste en chozas y en cuevas; aun existen algunas de las primeras y pocas de las segundas.

»Las chozas que he visitado reunen pésimas condiciones higiénicas: muretes de piedra de pequeña altura y techumbre á dos aguas, cubierta de ramaje, sin más luz ni más aire que los que puedan dificultosamente entrar por la puerta única que tiene. El interior suele estar dividido en dos compartimientos sucesivos, en el primero de los cuales está el hogar y la chimenea.

»La Compañía ha construído barriadas para obreros, de casas cuyos detalles de construcción, en planta alzada y perfiles, aparecen en los dibujos que son adjuntos. Una barriada nueva, la llamada del Transvaal, ocupa situación elevada, excelente; las casas, formando calles amplias y limpias, son de fachadas encaladas, bien ventiladas, con puertas y ventanas grandes, blanqueadas con lechada de cal á que se añade hipoclorito cálcico. Siempre que es preciso se operan desinfecciones; á estos cuidados dedica grande atención el Médico del establecimiento. Cada casa tiene un pequeño corral (véanse las figuras). Los muros están fabricados de una especie de tapial hecho con cenizas y carbonilla, mezcladas con cal al $^1/_5$. El agua potable es gratuita; transpórtase por cuenta de la Compañía á las casas por medio de carros-cubas, y en pequeñas cubas llevadas á lomo de caballerías. Hay dos tipos distintos de casas: por el primero, más pequeño, con solas dos habitaciones, y destinadas á los obreros de poca familia, pagan 3 pesetas mensuales de alquiler (figuras 2 y 3); el segundo tipo, más amplio y de más habitaciones, cuesta 7,50 pesetas mensuales (figuras 4 y 5). El aspecto interior de las varias que visité es limpio y agradable. Se han llevado á cabo también numerosas plantaciones, que han modificado favorablemente las condiciones higiénicas del lugar.»

Planta.

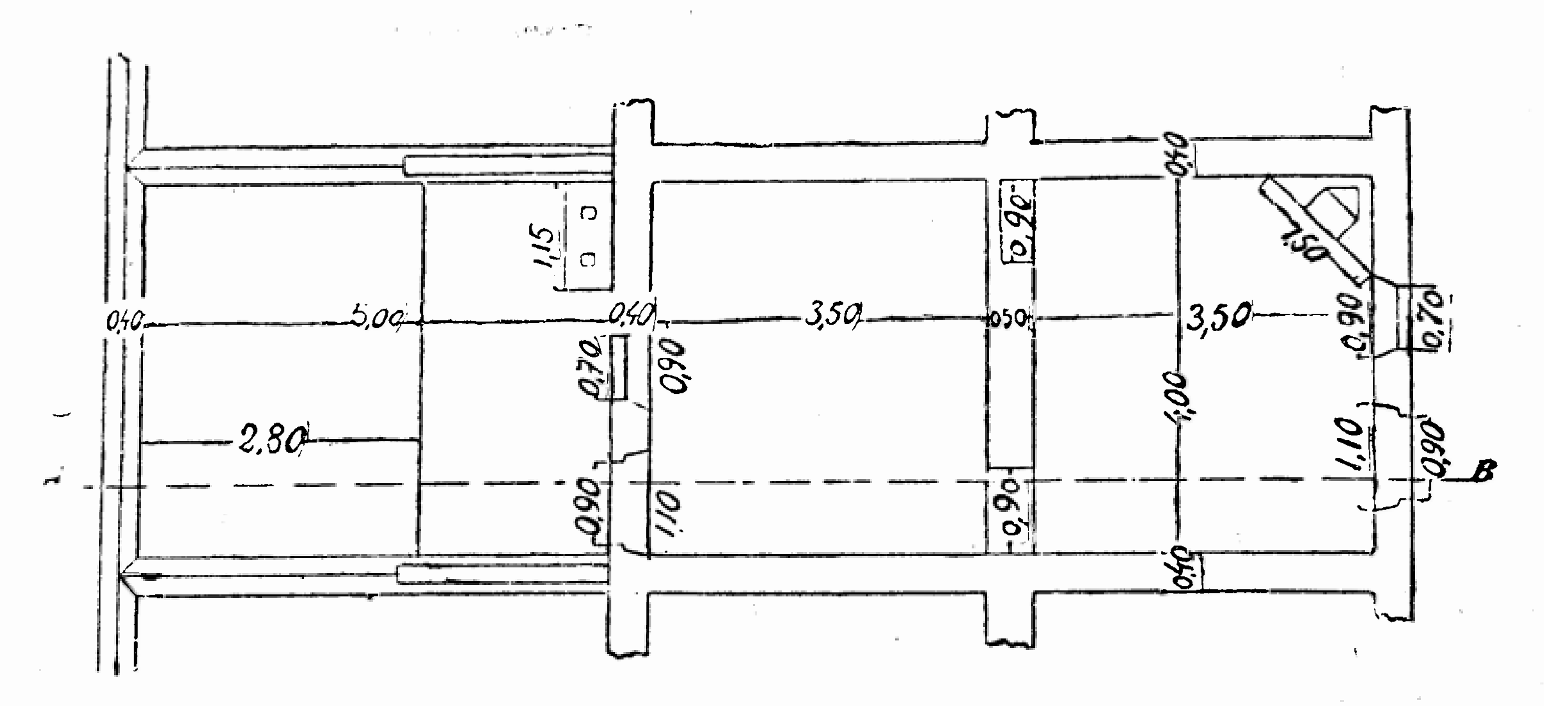


Fig 2.ª

Sección por A B.

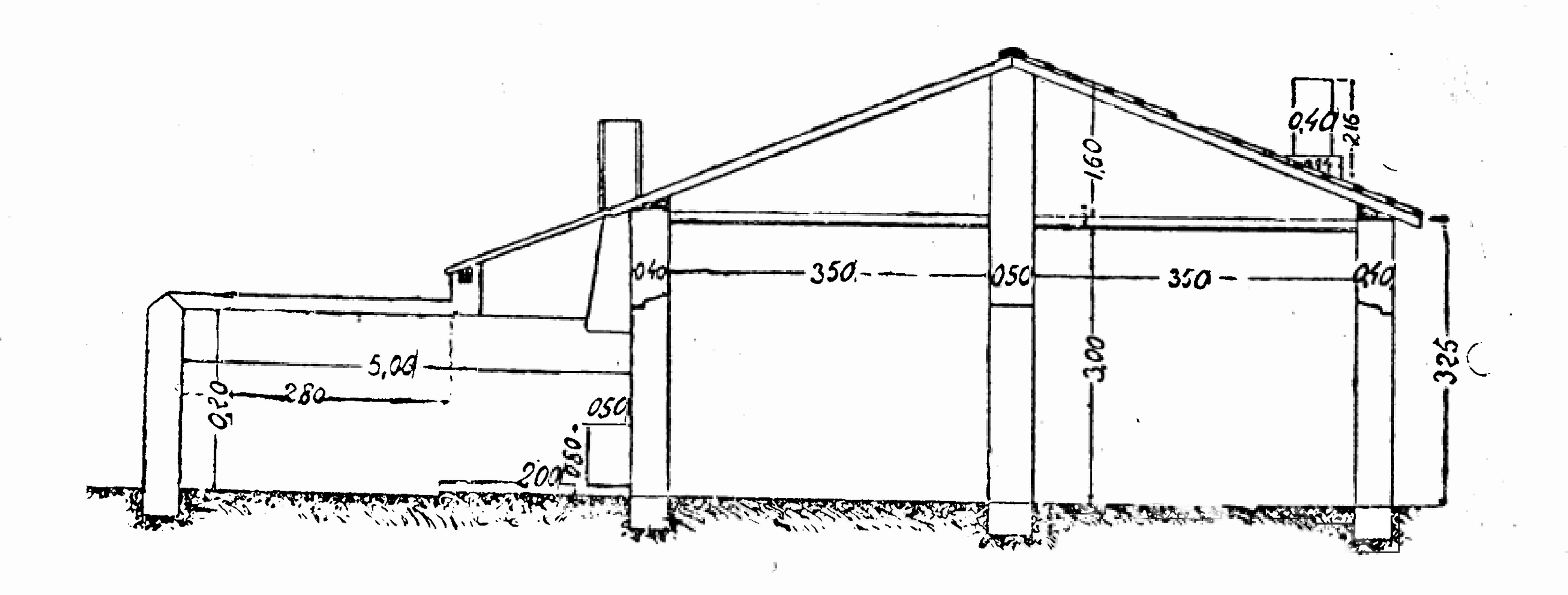


Fig 3.ª

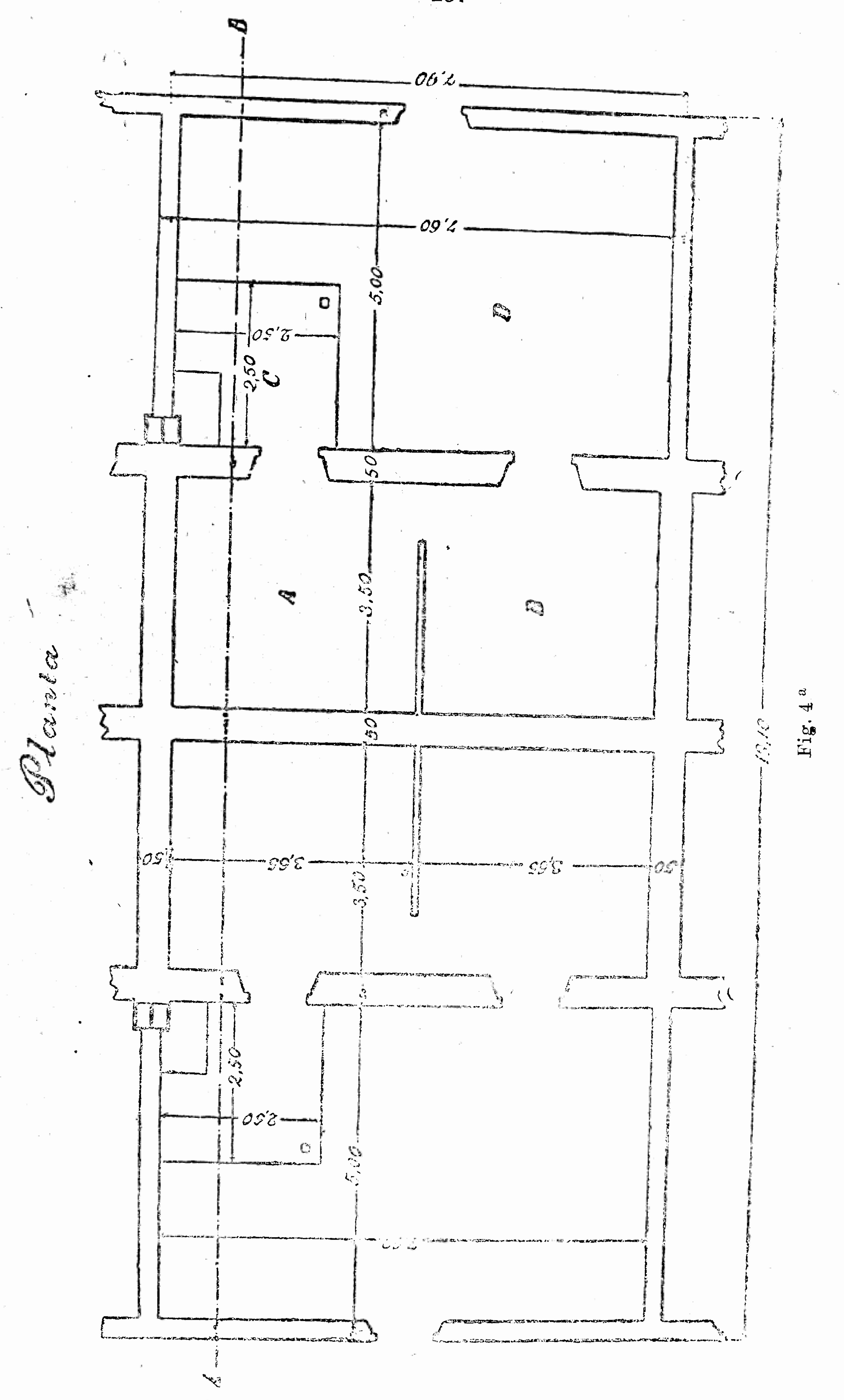

Planta
7,90
7,60
5,00
2,50
2,50
C
D
A
D
50
3,50
50
3,65
3,65
50
3,50
2,50
2,50
5,00
A
B

Fig. 4.a

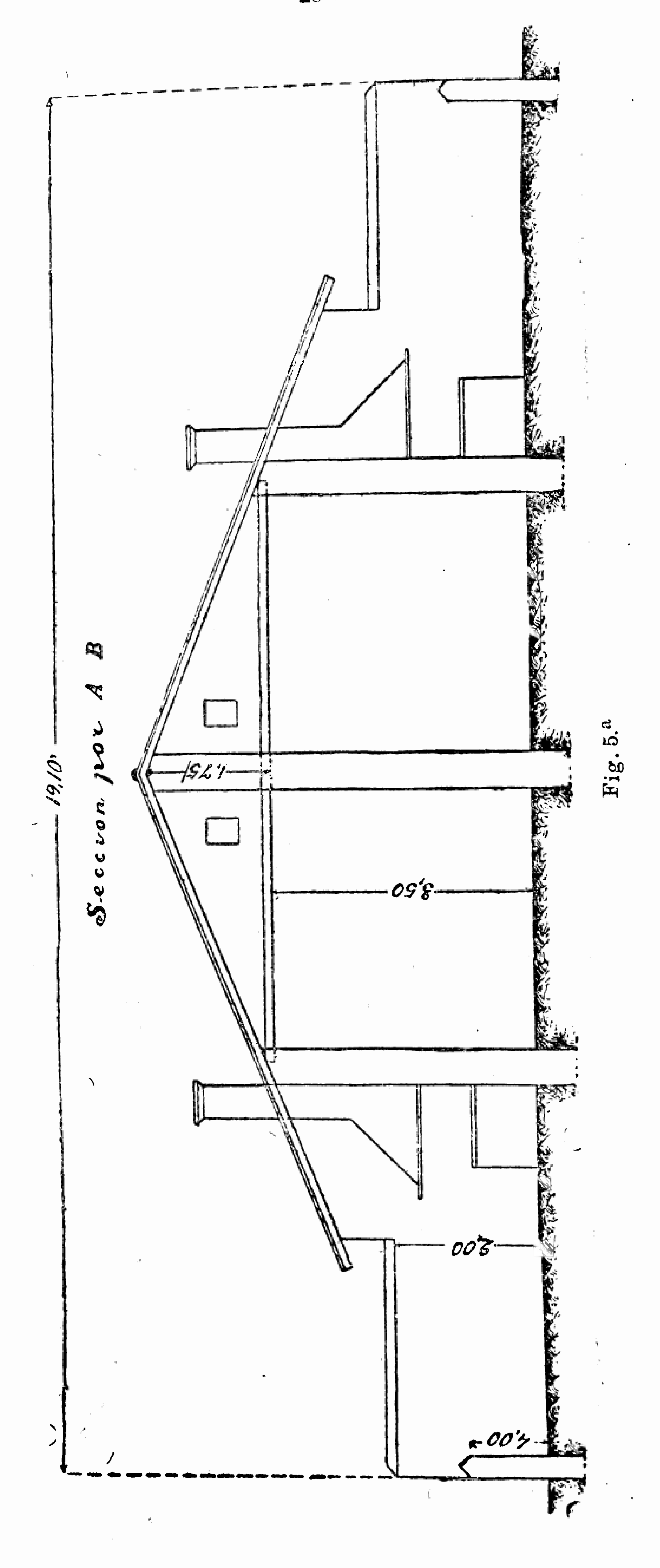


Fig. 5.[a]

Con motivo de la explosión de grisú ocurrida en las minas de Melendreros (Caborana, Oviedo), el Ingeniero de Minas D. Rafael Bautista Sanz, Auxiliar de la Sección 2.ª del Instituto de Reformas Sociales, giró una visita de inspección durante los días 11 al 15 de Junio de 1904.

Del informe que con tal motivo elevó al Instituto (1) es el siguiente dato: «De cuando en cuando rifa la Empresa casas que valen unas 5 ó 6.000 pesetas entre los obreros que llevan más de diez años en el establecimiento, y á los cuales se las regala.»

IV.—Resumen de la información practicada por la Sección 3.ª técnico-administrativa acerca de viviendas obreras; 1906.

I

En la primera edición de este libro decía la Sección 3.ª: «Respondiendo á sus fines, el Instituto de Reformas Sociales se propone estudiar el importante hecho social de la habitación obrera, al efecto de ayudar al Gobierno en la meritoria obra de mejorar este necssario elemento de la vida humana en su doble aspecto físico y moral. Mas para proceder con relativo acierto juzgó indispensable conocer el estado de hecho de la cuestión en España, y al efecto abrió una información, en la que fueron oídos los Alcaldes de las capitales de provincia, de las poblaciones de mayor importancia y de los centros industriales, á los cuales se dirigió el interrogatorio que va adjunto. Abierta la información en 16 de Febrero último, se dió por terminada el 16 del corriente mes de Junio, habiéndose enviado durante este período 229 cuestionarios, de los cuales han sido devueltos contestados 221, ó sea el 96,55 por 100, habiendo tenido que solicitar el apoyo de los Sres. Gobernadores civiles para vencer la apatía de algunos Alcaldes. Debe advertirse, para que pueda juzgarse del valor de los datos y noticias recogidos, que no han concurrido á la información. á pesar de haber sido invitados, y creemos que excitados por las Autoridades superiores de la provincia, los Alcaldes de capitales de tanta importancia como la Coruña, Granada, Logroño, Oviedo, Pontevedra. Santander, Zaragoza y centros industriales de la consideración de

(1) *Boletín del Instituto de Reformas Sociales* (núm. 1.º, pág. 26).

Sarriá, Jerez, Las Palmas, Ferrol, minas de Villanueva (Sevilla), Talavera de la Reina y Medina de Rioseco (1).

Es conveniente también saber que en las provincias de Álava, Alicante, Albacete, Almería, Ávila, Badajoz, Burgos, Cáceres, Ciudad Real, Cuenca, Gerona, Guadalajara, Guipúzcoa, Huelva, Huesca, Lérida, Lugo, Málaga, Navarra, Orense, Palencia, Segovia, Soria, Tarragona, Teruel, Vizcaya, Zamora, han sido contestados todos los interrogatorios remitidos; en las de Baleares, Barcelona, Jaén, León, Logroño, Madrid, Murcia, Pontevedra, Salamanca, Santander, Segovia, Toledo y Zaragoza, han contestado todos los Alcaldes á quienes se remitió, menos uno, y sólo en la Coruña han dejado de hacerlo todos menos uno.

Los resultados de la información pueden condensarse del modo siguiente:

A) *Las casas habitadas por obreros están en buenas condiciones en 56 pueblos:* Almansa, Hellín, Denia, Santa Pola, Torrevieja, Ciudadela, Inca, Arenys de Mar, Badalona, Canet de Mar, Esplugas, Mataró, Prat del Llobregat, Tarrasa, San Felíu del Llobregat, San Fernando, Puerto Real, Alcázar de San Juan, Almadén, Almagro, Cuenca, Figueras, La Bisbal, Puigcerdá, Santa Coloma de Farnés, San Felíu de Guixols, Granada, Guadalajara, Azpeitia, Eibar, Elgóibar, Fuenterrabía, Irún, Motrico, Pasajes, San Sebastián, Vergara, Riotinto, Jaca, Bailén, Yecla, Tafalla, Túy, Ciudad-Rodrigo, Cartes, Segovia, Vendrell, Baracaldo, Deusto, Durango, Galdames, Guecho, Guernica, Ondárroa, Portugalete, San Salvador del Valle; el 25,33 por 100 de los que han contestado.

B) *Las casas habitadas por obreros están en medianas condiciones en 21 pueblos:* Alicante, Briviesca, La Orotava, Zumárraga, Canfranc, Jaén, La Carolina, Astorga, Villafranca del Bierzo, Arnedo, Santo Domingo de la Calzada, Estella, Grado, Pola de Siero, Palencia, Lequeitio, Benavente, Calatayud, Tarazona y Guía de Canarias; el 9,50 por 100 de los que han contestado.

C) *Las casas habitadas por los obreros están en malas condiciones en 41 pueblos:* Elche, Villajoyosa, Almería, Gérgal, Huércal-Overa, Vélez-Rubio, Arenas de San Pedro, Cebreros, Badajoz, Villanueva de la Serena, Aranda de Duero, Cáceres, Valdepeñas, Ayamonte, Barbastro, León, Sahagún, Alfaro, Nájera, Málaga, Pamplona, Tudela,

---

(1) Según puede verse más adelante, la Sección ha completado los datos reunidos para la primera edición de este libro.

Barco de Valdeorras, Orense, Vega de Ribadeo, Medio-Cudeyo, Santoña, San Vicente de la Barquera, Torrelavega, Soria, Mora de Ebro, Reus, Tortosa, Teruel, Medina del Campo, Nava del Rey, Bilbao, Santurce, Zamora y Llanera (Oviedo); el 18,55 por 100 de los que han contestado.

D) *Las casas que habitan los obreros deben mejorarse en 49 pueblos:* Albacete, Manacor, Granollers, Manresa, Martorell, Arévalo, Llerena, Mérida, Sanlúcar, Ciudad Real, Puertollano, Gerona, Tolosa, Linares, Santa Elena, Valdepeñas (Jaén), Balaguer, Lérida, Lugo, Ribadeo, Alcalá de Henares, Colmenar Viejo, Jetafe, Navalcarnero, San Lorenzo del Escorial, Torrelaguna, Antequera, Ronda, Vigo, San Juan de Aznalfarache, Valencia, Valladolid, Abanto y Ciérvana, Basauri, Toro, Gijón, Marbella, Vélez-Málaga, Estepona, Madrid, Ronda, Santa Cruz de Tenerife, Laguna, Santa Cruz de la Palma, Arrecife (Lanzarote), Mieres, Sevilla, Salamanca y Villalón; el 22,17 por 100 de los que han contestado.

E) *Los obreros son en su mayor parte propietarios de las casas que habitan en 12 pueblos:* Ibiza, Garrucha, Almodóvar del Campo, Valdepeñas (Ciudad Real), Sigüenza, Tamarite, Sahagún, Valencia de Don Juan, Alfaro, Mondoñedo, Las Palmas (Canarias); el 5,42 por 100 de los que han contestado.

F) *Hay barrios obreros construídos por particulares, como negocio, en 9 pueblos:* Cuevas de Vera, Monistrol, Eibar, San Sebastián, Vergara, Riotinto, Labiana, Langreo y Ciudad Rodrigo; el 4,57 por 100 de los que han contestado.

G) *Conceden habitación gratis los patronos á los obreros* en Novelda (los propietarios de tierras á los caseros ó medieros), en Motril (los fabricantes de azúcar de caña, durante la zafra, á los obreros forasteros) y en Lugo de Llanera (Oviedo).

H) *Existen Sociedades ó particulares que construyen casas y las ceden á los obreros en buenas condiciones en 13 pueblos:* Ávila, Sabadell, 2; Jaén, Marbella, 2; Vélez-Málaga, Cartagena, 2; La Unión, 2; Tortosa, Ciudad Rodrigo, Toledo, Valencia, Mieres, Sevilla; el 5,88 por 100 de los que han contestado.

I) *Tienen los Ayuntamientos proyectos para la construcción y cesión en buenas condiciones de casas para obreros en 10 pueblos:* Badajoz, Burgos, Cádiz, Ayamonte, Cartagena, Gandía, Bilbao, Madrid y Santa Cruz de Tenerife; el 4,50 por 100 de los que han contestado.»

*
* *

La Sección 3.ª de este Instituto, deseosa de ampliar los datos y noticias que logró reunir, según el resumen anterior, ha utilizado al efecto últimamente los servicios de sus Delegados regionales, quienes se han dirigido al efecto á los Alcaldes, Cámaras de Comercio, Centros obreros y patronales, etc., enviándoles, en muchos casos, interrogatorios adecuados al objeto de saber la situación actual del problema de las casas obreras ó económicas.

Con estos nuevos datos así logrados y los que se insertaron en la primera edición de la presente obra se redactan las notas que siguen.

II

Conviene consignar lo que de la información resulta completamente positivo en España, por más escaso y deficiente que sea, y á este fin señalaremos las instituciones individuales, debidas al esfuerzo colectivo y también á la actividad de las Corporaciones de carácter público.

Avila.—En la capital construyó desde 1898 á 1902 D. Francisco Benito Nebreda una barriada de unas cuarenta casas, concediéndolas á los inquilinos con la obligación de pagar 10 pesetas si las casas están orientadas al Mediodía, y 7,50 pesetas, si no tienen sol, por término de veinte años, al cabo de los cuales adquiere el que habite cada una de ellas la plena propiedad, y siempre que la cuide con toda diligencia y esmero, ejecute por su cuenta, y mediante permiso del señor Nebreda, cuantas obras y reparaciones sean necesarias ó convenientes á la finca, sin derecho á reintegro ni indemnización en caso de rescisión del contrato, que consienta que dicho señor inspeccione la casa, no la destine á usos incómodos ó peligrosos, observe las reglas de buena vecindad y de policía urbana, pague toda clase de impuestos y la desaloje sin dar lugar á desahucio si incurriese en el incumplimiento de las obligaciones.

El derecho se transmite á los herederos por los que fallecieren antes de los veinte años, así como éstos adquieren la misma obligación de pago en veinte años.

Badajoz.—El Alcalde de la capital dice que el Ayuntamiento tiene en estudio un proyecto con arreglo al modelo presentado por el Arquitecto municipal.

Baleares (Palma).—El Alcalde manifestó en 1907 que tenía el propósito de que el Municipio construya cada año una casa para obreros en terreno de su propiedad, cuya casa se cederá por sorteo.

Barcelona (Sabadell).—La Asociación de patronos y obreros «Invalidez y Fomento de la Industria» construyó hace más de veinte años, y por vía de prueba, un grupo de casas, en número de diez y siete, con destino á viviendas de obreros, que hoy pertenecen á los que paguen las cantidades señaladas en concepto de alquiler y amortización.

(Tarrasa). — Existen grupos de casas para obreros pertenecientes á la «Constructora Tarrasense», á la «Caja de Ahorros», al «Banco de Tarrasa» y al banquero «Hijo de Buenaventura Marcel».

El Sr. Obispo de Barcelona, en comunicación de 19 de Abril de 1910 al Delegado del Instituto de Reformas Sociales, dice que existe una Asociación dirigida por los Padres de la Sagrada Familia (San Andrés de Palomar, calle de San Sebastián, núm. 55), que todos los años sortea una casa para los obreros.

(Véase después, en «B) El Municipio.—*Barcelona*», la proposición sobre casas para obreros, del Concejal del Ayuntamiento de Barcelona D. Luis Zurdo Olivares.)

Bilbao.—*Iniciativas municipales.*—Los antecedentes más antiguos existentes en el Ayuntamiento de Bilbao sobre esta materia se refieren al año 1891.

En sesión pública ordinaria, celebrada por la Corporación el 28 de Octubre de ese año, el Capitular Sr. Castiella manifestó que, con motivo de las visitas de inspección sanitaria que ha llevado á cabo en su distrito, ha tenido ocasión de observar las malas condiciones en que viven los obreros y de exponer la necesidad de remediar este mal en lo posible; propuso que el Ayuntamiento viera el medio de conseguirlo, bien construyendo un barrio de obreros, ó bien dándose toda clase de facilidades para la construcción de nuevas viviendas.

Pasó esta proposición á informe de la Comisión de Fomento, y ésta informó al Ayuntamiento que no debía llevarse á la práctica por el Municipio la realización del proyecto de instalaciones de barrios obreros en la villa, dejando á la iniciativa particular tan laudable idea, á la que, por parte de la Municipalidad, deberá prestarse todo su apoyo y el mayor número de facilidades posibles á su realización. Fundaba su informe la Comisión en que los terrenos tienen en Bilbao un precio muy alto, aun tratándose de los extremos de la población, y en las dificultades que para construir ponen las Ordenanzas llamadas de las afueras.

El Ayuntamiento aprobó este informe, y no tuvo ulterior progreso el expediente.

Posteriormente, en los años de 1901 y 1902 surgieron dentro del Ayuntamiento de Bilbao otras dos iniciativas paralelas para la resolución de este problema, mediante la acción directa del Municipio la primera, y por el sistema de ayuda ó subvención la segunda.

I. Fué aquélla promovida por el Concejal republicano Sr. Fatrás, quien, en sesión pública del 7 de Mayo de 1902, presentó una moción proponiendo que el Ayuntamiento destine á la construcción de casas para obreros los terrenos que posee en Solocoeche. Dice la moción que es necesario hacer algo para mejorar el hogar de los obreros, que hoy viven hacinados, contraviniendo las Ordenanzas municipales, y expresa su opinión de que, como es inútil esperar nada en Bilbao de la filantropía privada, por razón de la enorme carestía de los terrenos, debe acometer la empresa el Municipio. Propone al efecto aprovechar los terrenos que el Ayuntamiento posee en Solocoeche, con una extensión de 240.000 pies cuadrados, y que fueron adquiridos por aquél en 1888 á 1,32 y 1,41 reales el pie, y formuló el siguiente proyecto de acuerdo:

1.º El Ayuntamiento anunciará al público que cede lotes de terreno de su propiedad en Solocoeche al precio de 3 á 4 reales el pie. con las siguientes condiciones:

Primera. El adquirente destinará el terreno á construir casas para obreros, con arreglo al modelo que apruebe el Ayuntamiento.

Segunda. La renta que exija no podrá ser mayor que la que fije el Ayuntamiento.

Tercera. El Ayuntamiento le eximirá de todo derecho de edificación, impuesto de bajadas de agua, etc., y le suministrará gratuitamente el agua potable.

2.º Si no hubiera compradores, el Ayuntamiento nombrará una Comisión de Concejales y vecinos para llevar á cabo el proyecto, constituyendo una Sociedad benéfica.

3.º Á esta Comisión, el Ayuntamiento le cederá los terrenos en condiciones ventajosas.

4.º La Comisión abrirá una suscripción entre el público que quiera participar en el negocio, que no deberá rendir nunca más del 2 1/2 por 100.

5.º El Ayuntamiento dedicará al año 50.000 pesetas á participar en el negocio.

6.º Los proyectos de edificación correrán á cargo del Arquitecto municipal.

7.º El Ayuntamiento condonará los derechos de edificación y ar-

bitrios municipales que afecten á las construcciones, y suministrará el agua gratuitamente.

Tomada en consideración la moción, se acordó pasara á informe de las Comisiones de Ensanche y Fomento, con la indicación del Concejal socialista Sr. Merodio de que se estudiase algo parecido para las zonas de las afueras.

Pedido su dictamen al Arquitecto municipal, éste informó que el terreno reunía buenas condiciones y podía construirse en él albergue para unas 200 familias.

Las Comisiones expresadas propusieron al Ayuntamiento el siguiente acuerdo, que éste hizo suyo en sesión de 5 de Agosto de 1903, á saber:

1.° Se acepta en principio la moción del Sr. Fatrás.

2.° El Arquitecto municipal formulará un proyecto y presupuesto detallado.

3.° Las Comisiones de Ensanche y Fomento estudiarán el modo y los medios de llevarla á la práctica.

Según el proyecto y presupuesto redactados por el Arquitecto municipal en virtud de ese acuerdo, la preparación del terreno y urbanización de calles costaría 45.000 pesetas, la instalación de gas y agua 15.000 y la edificación 576.000, y calculando el valor del terreno á 2 pesetas el pie, hacen 91.344 pesetas, resultando, por tanto, el capital total del proyecto 727.344 pesetas, al que el Arquitecto municipal calcula un rendimiento de más del 4 por 100 por alquileres de las casas de cuatro pisos que propone.

El proyecto permaneció después varios años estancado, hasta el año 1906, en que, con motivo de una moción presentada por el primer Teniente Alcalde, Sr. Goñi, Médico y Concejal republicano, que propuso construir en terrenos sobrantes de la fábrica de gas municipal casas baratas para empleados y obreros municipales, fué sacado á luz nuevamente el expediente de los terrenos de Solocoeche, al que se acordó se uniera esta moción del Sr. Goñi. Pero habiendo informado el Director de la Fábrica del Gas que todos los terrenos de ésta le eran necesarios para nuevas instalaciones que proyectaba, volvió á quedar la idea en el olvido.

Recientemente ha sido puesto en marcha otra vez el expediente, y la Comisión de Fomento ha encomendado al Arquitecto municipal haga un nuevo proyecto sobre la base de casas individuales, sistema *chalet*, en lugar de bloques de vecindad anteriormente proyectados.

II. La iniciativa para resolver el problema desde el Municipio

por el sistema de subvención fué debida al entonces Arquitecto municipal D. Enrique Epalza, quien en 5 de Octubre de 1901 se dirigió á la Comisión de Fomento del Ayuntamiento, proponiendo la conveniencia de fijar las bases á que debieran ajustarse las subvenciones que aquél concediera á los propietarios que, bien por interés ó filantropía, se decidieran á emprender la construcción de casas para obreros, determinando la índole y cuantía de esas subvenciones y condiciones que deban cumplir los propietarios que aspiren á ellas.

La idea fué acogida por la Comisión, y encargado el Arquitecto Sr. Picaza del estudio del asunto, éste emitió informe, cuyo extracto va más adelante.

También sin ulterior progreso el proyecto, y sin que la Comisión de Fomento lo elevase al Ayuntamiento, fué archivado en 7 de Julio de 1909, siendo puesto en curso nuevamente hace pocos días, con motivo de la solicitud de subvención dirigida á la Corporación por D. Juan José Irala y la *Sociedad de casas baratas*, de cuyas iniciativas trataremos á continuación.

Iniciativas privadas. — El año último de 1909 promoviéronse dos: una, la del Sr. Irala (1), en sus terrenos de Torre-Urízar, y otra, la de la Sociedad de casas baratas, hijuela del Patronato católico de obreros, en sus terrenos de las Calzadas de Begoña. Las construcciones del Sr. Irala están ya terminadas; las otras quedarán muy pronto concluídas.

Tanto la Sociedad expresada como el Sr. Irala han solicitado el apoyo del Ayuntamiento; pero éste se lo ha negado en una de sus últimas sesiones, por las razones que se verán á continuación.

El Sr. Irala, que hace dos años construyó en los mismos terrenos de Torre-Urízar un bloque de casas baratas de vecindad de cuatro pisos, hoy habitado por 88 familias, al solicitar del Ayuntamiento el permiso para la construcción de *chalets* ó casas de campo económicas, manifiesta en su instancia que se propone construir una manzana completa de casitas de campo, al estilo suizo, capaz para albergar, en

(1) El Sr. Irala ha publicado varios folletos sobre el problema de la habitación: *Memoria sobre la construcción de habitaciones higiénico-económicas en Bilbao. El problema de las habitaciones higiénico-económicas en Bilbao, Nuevas habitaciones higiénico-económicas en Irala-Barri, Una casa propia al alcance de nuestra mano con un pequeño esfuerzo y lo que pagáis por alquiler, La mejor Caja de Ahorros, Certamen del trabajo 1909, instalación núm. 2 de la primera sección* (éste puede consultarse más adelante).

condiciones higiénicas, hasta 96 familias, cada una con un trozo de terreno para huerta ó jardín, adosado á su habitación, con una renta de 1 peseta al día, y que después de construída esta manzana se propone constituir una Sociedad para construir otras cuatro manzanas para otras 400 familias; se extiende en largas consideraciones, y en conclusión pide: que, á medida que se vayan construyendo las casas, se coloque por cuenta del Municipio el afirmado de las calles y las aceras correspondientes; se le exima del pago de derechos de edificación; se haga por cuenta del Ayuntamiento la instalación de tuberías, y se le facilite gratuitamente el agua potable y del río durante veinte años.

La Sociedad de construcciones baratas, por su parte, solicitó exención de los derechos de edificación, y durante veinte años de los impuestos de retretes y bajadas de aguas y contribución territorial, y una subvención en metálico del 5 por 100 del importe de las obras.

La Comisión de Fomento, antes de resolver, acordó pedir á ambos solicitantes un cuadro de valoración y amortización del precio de los terrenos y construcciones, así como de las rentas que fijan para las habitaciones, y ordenó que la Contaduría y la Dirección de Construcciones civiles informen sobre el importe á que ascienden las exenciones y subvenciones solicitadas.

La contestación de la Sociedad de Casas baratas se resume del modo siguiente:

		Pesetas.
Valor de los terrenos, á 0,70 el pie, y costo de la construcción	291.351	
Producto de 66 habitaciones, á 200 pesetas		13.200
Idem de 15 idem, á 240		3.600
TOTAL		16.800
Á deducir el 25 por 100 por huecos		4.200
LÍQUIDO		12.600

lo que representa un interés de 4,40 por 100.

La Contaduría informó que la exención de contribución territorial, bajadas de agua y los excusados, en los veinte años representaba pesetas 18.936.

La Dirección de Construcciones civiles informó que los derechos de edificación y el 5 por 100 del presupuesto representaban 12.031 pesetas.

La Comisión de Fomento dictaminó que, teniendo en cuenta el carácter político de la Sociedad solicitante, que no se le da al Ayuntamiento intervención en ella, reservándola, en cambio, á entidades cuyas tendencias políticas y sociales son de todos conocidas (véanse los Estatutos), que la cláusula relativa al destino de las utilidades es muy vaga y que las casas no se ajustan á las condiciones que la Dirección de Construcciones civiles propone para todos aquellos que aspiren á obtener el apoyo del Municipio, debiera desestimarse la petición. Así lo acordó el Ayuntamiento por los mismos fundamentos de este dictamen, y porque, según expresaron en la sesión los Concejales Sres. Maestre y Santamaría, la subvención solicitada representaba la cuarta parte del capital emitido, es decir, que con cuatro subvenciones análogas el Ayuntamiento podría construir un barrio propio.

La contestación del Sr. Irala al Ayuntamiento, respecto á valoración de sus terrenos, presupuesto de construcción, rentas y cálculo de beneficios, se basa en los datos expuestos en sus Memorias y folletos.

El informe de la Contaduría y de la Dirección de Construcciones civiles expresa que la subvención solicitada por el Sr. Irala representaría 91.568 pesetas en los veinte años.

El dictamen de la Comisión de Fomento, aprobado por la Corporación hace poco al mismo tiempo que el relativo á la otra petición, fué también denegatorio, y se funda en que las casas del señor Irala no son, en realidad, casas económicas de obreros, y que no se ajustan á las condiciones referidas que la Dirección de Construcciones civiles fijó para la concesión del auxilio municipal.

Como complemento de lo expuesto, debe añadirse que el Sr. Irala ha establecido la asistencia médica gratuita para todos los socios de su barrio y el 50 por 100 de rebaja en la farmacéutica, y tiene en estudio un Economato para el surtido á los mismos de comestibles, ropas y otros artículos de primera necesidad.

Á los anteriores datos enviados por el Delegado regional de Estadística D. Ramón de Madariaga añade los siguientes sobre los estudios realizados en Bilbao con el objeto de facilitar la construcción de casas higiénicas para obreros. El oficio que en 5 de Octubre de 1901 elevó á la Alcaldía el Arquitecto municipal D. Enrique Epalza decía así:

«En la mayoría de las poblaciones importantes del Extranjero y aun de España se presta gran atención al desarrollo de las edificaciones para obreros, constituyéndose Sociedades dedicadas á resolver

este problema que se plantea en todo pueblo industrial. Precisa confesar que Bilbao permanece rezagado en este general movimiento, y sólo tiene noticia el que suscribe de tímidos ensayos que hasta ahora no han dado el resultado apetecido, sin duda por las dificultades que para ello presenta nuestra villa con la carestía de terrenos edificables. Ante este estado de cosas, el deber de las Corporaciones populares consiste, á mi juicio, en facilitar los medios que estén á su alcance para venir en ayuda de aquellos propietarios que, bien por interés, bien por filantropía, se decidan á emprender la construcción de casas de obreros. El procedimiento para ello pudiera ser condonar á los propietarios toda clase de derechos de edificación, y en aquellos casos, que serán los más frecuentes, de necesitar nuevas instalaciones de agua y alumbrado, accesos, desagües, etc., para las fincas, costear las obras el Excmo. Ayuntamiento, pues no debe olvidarse que para la resolución del problema precisa utilizar terrenos de las zonas de las afueras y la urbanización no llega á esta clase de terrenos. Claro está que para alcanzar estos beneficios tendrían que ajustarse primero los interesados á la pauta que señalase el Excelentísimo Ayuntamiento, en lo que al emplazamiento de las construcciones se refiere, y más aun todavía en lo que á la construcción en sí afecta, es decir, que convendría evitar el riesgo de una posible repetición de lo ocurrido con la urbanización de la calle de Zabala, zona que por Real orden se destinó á la edificación de casas de obreros siendo así que en ella se han construído edificios relativamente baratos, pero donde existe una promiscuidad terrible en las familias, por carecer las habitaciones del carácter de verdaderas casas de artesanos. En una palabra: que precisaría exigir á las construcciones cuyos propietarios aspirasen á gozar de los beneficios arriba citados tuvieran determinadas condiciones, cuales son las de higiene, salubridad y aislamiento de las familias en domicilios enteramente propios y sin promiscuidades, siempre fatales para la moral de los habitantes. Esto competería examinarlo y aprobarlo al Excmo. Ayuntamiento, mediante el informe de sus facultativos, así como también la cuantía de los auxilios, no debiendo vacilar, si fuera necesario, en eximir á los propietarios en algunos casos de ciertas cargas que contribuyen á la higiene, como las de suscripciones de agua, por ejemplo. En caso de que V. S. apruebe en principio la idea, pudiera dársele forma especial redactando algunas bases que sirvieran de norma á los propietarios para conocer la idea del Excmo. Ayuntamiento y á los cuales se les daría la mayor publicidad posible.»

Estudiado el anterior oficio por la Comisión de Fomento, y á pro-

puesta de esta Comisión, acordó el Ayuntamiento en sesión de 23 de Octubre de 1901 reformar las Ordenanzas de construcción en el sentido de autorizar la construcción de casas para obreros en la zona de las afueras y encomendar al Arquitecto municipal el estudio de las bases á las cuales deberían ajustarse dichas casas para disfrutar de los beneficios que en su oficio proponía.

Cumpliendo ese encargo, remitió, con fecha 5 de Febrero de 1902, el entonces Arquitecto municipal, D. José Picaza, el informe á que antes se hizo referencia y que se resume á continuación:

«Sr. Alcalde: ..... se ha enterado el que suscribe del oficio remitido por el Sr. Arquitecto municipal relativo á la construcción de casas para obreros en Bilbao como una necesidad sentada en todo pueblo industrial y la ayuda que para tal empresa podría prestar la Corporación de su digna presidencia, mediante ciertas bases ó condiciones á las que dichas construcciones deban ajustarse, así como del brillante informe que con tal motivo suscribe la Comisión de Fomento, acogiendo con entusiasmo causa tan justa, beneficiosa y necesaria. Igualmente he examinado los escritos remitidos por varios propietarios de terrenos de las afueras solicitando la variación de las Ordenanzas de dicha parte en el sentido de que se les consienta la construcción de casas para obreros, aduciendo para ello razones de interés y humanidad. Grande y difícil, al mismo tiempo, es el problema que se presenta á solución: grande, porque tiende á mejorar las condiciones de salubridad de las fuerzas vivas de un pueblo, las más dignas de atención, y difícil, porque en su resolución entra por de pronto el enemigo más encarnizado de lo primero, como es el interés, las condiciones del pueblo en que se plantea, que no son muy propias al objeto, y el desconocimiento é ignorancia, por natural inexperiencia, de los beneficios incalculables que la resolución del asunto aportan á un pueblo. Todos sabemos el gran crecimiento de población que Bilbao ha tenido en pocos años y el aumento de fincas urbanas que por consecuencia lógica ha sufrido, unido esto, ó, mejor dicho, debido al desarrollo de buen número de industrias que han necesitado para su vida innumerables obreros. Estos obreros han necesitado albergue, y lo han buscado, naturalmente, cerca del punto donde trabajan, y lo han encontrado dentro del casco de la población, en su ensanche ó en las afueras, en cuyo conjunto hay muchas casas, es verdad, pero pocas salubres, y éstas, las de los que pueden, muchas insalubres, y todas con rentas superiores á lo que el obrero puede disponer para cubrir una parte alícuota de sus necesidades, pero tan esencial como las demás á que tiene que aten-

der. En estas condiciones, el obrero, ya sabemos el partido que forzosamente tiene que tomar; ya lo dice la Comisión de Fomento en su informe y el Sr. Epalza en su oficio: tiene que unirse á otros para poder habitar una casa; tiene que compartir su hogar; tiene que hacinarse, constituyendo un foco de insalubridad funesto, que desgraciadamente se demuestra en la mortalidad de los barrios en que habita. Á remediar esto parece se dirige el Excmo. Ayuntamiento, amparando ó protegiendo á los que quieran acometer la empresa de construir casas salubres con rentas dentro de los posibles del obrero, pero á cambio de que esto se haga tal y como debe hacerse, ajustándose á ciertas condiciones que solucionan el problema, sacrificando el primero algo en pro del bienestar de sus administrados, y los segundos también parte de sus ganancias en una obra humanitaria, á lo que después de todo ya se hallan acostumbrados, aunque en otro orden de cosas, bien ayudando con sus donativos á la construcción ó sostenimiento de Hospitales, Casas de misericordia, Hospicios, etc., ó trabajando personalmente en la administración de estos establecimientos benéficos donde el pobre encuentra su alivio. Y esto que, como digo, se hace en Bilbao con respecto á establecimientos benéficos, ¿es acaso de más importancia que la generosa obra de dar albergue sano á una gran parte de una población que hoy no la tiene? Indudablemente que tanta importancia tiene lo uno como lo otro, porque si viéramos realizado este problema de vida sana, evitaríamos el que gran parte de los no pudientes tuvieran necesidad de acudir á los Hospitales, Hospicios, Sanatorios, etc.; porque, después de todo, el ocuparnos sólo de la parte final, ó sea de recoger al indigente ó al enfermo, es una obra de caridad y una necesidad, pero es una aberración y un olvido imperdonable el dejar que los seres lleguen á ese estado, no dándoles medios de subsistencia, aire, luz y bienestar moral y material, que también es una obra tan humanitaria como la otra, y encomendada á los que pueden, á los ricos de buena voluntad que no vean en esto un negocio, pero no á los que, con tal de sacar un 7 ó un 8 por 100 de sus fincas, les importa un comino el que vivan tantos como pueda aguantar la casa y se mueran sus inquilinos hambrientos de aire y luz y se vean los chiquillos en la calle, pues en casa no hay sitio, con caras amarillas, minados por la anemia y en estado de no poder llegar á ser hombres útiles, fuertes y robustos. Siento molestar la atención de V. S. con digresiones que se aparten tal vez del objeto principal de este informe; pero como el divulgar estas ideas sin descanso y desfallecimiento por todos ha tenido mucha influencia al buen éxito de esta empresa humanitaria, se

atreve el que suscribe á ser uno de los muchos que tengan que machacar este clavo, y, á este fin, también creo conveniente poner de manifiesto algo de lo mucho que sobre este asunto se ha llevado á cabo en otros países, pues en España poco se ha hecho; por lo menos, me contestan de Barcelona, al pedir datos, que nada conocen que se hubiera hecho colectiva ni oficialmente, limitándose si acaso tal unión á tentativas que ignoran su resultado, por no haber traslucido al público.

....

Pasemos ahora á examinar lo que pudiera hacerse en Bilbao con respecto á la construcción de casas para obreros, objeto principal de este informe.

Las afueras de Bilbao, que es donde se pide la autorización para construir estas casas, reformando sus Ordenanzas, tienen condiciones muy diversas, y hasta contrarias para esta clase de construcciones, pues mientras unos puntos son elevados y reunen ventajas topográficas inapreciables desde el punto de vista higiénico, otros los hay excesivamente bajos y casi pantanosos, impropios, por lo tanto, para levantar en ellos habitaciones salubres.

De modo que, á primera vista, parece que debieran establecerse distintas cláusulas ó condiciones á los diversos lugares de las afueras en relación á su situación topográfica ó naturaleza del suelo; pero esta labor sería difícil de llevar á la práctica, y engorrosa en su funcionamiento, y más vale, á mi juicio, que, puesto que el Excmo. Ayuntamiento ha de conceder los permisos previo examen, é informes que crea oportunos, se oponga ó no conceda su autorización en los casos que realmente la naturaleza del suelo donde se trata de construir reuna pésimas condiciones de salubridad, primera condición que ha de reunir esta clase de construcciones.

Las casas de obreros, como hemos visto en los diversos ejemplos citados, deben llenar dos condiciones esencialísimas, si han de sacarse de ellas los puntos que se pretenden.

La primera es salubridad, y la segunda es baratura en sus alquileres, puesto que van á ser habitadas por gente poco pudiente.

Para que pueda considerarse una casa salubre, debe reunir, á mi juicio, las siguientes sencillas condiciones:

1.ª Hallarse construída sobre punto más bien alto y en suelo en modo alguno pantanoso y bien orientado.

2.ª Que todas sus dependencias ó piezas den directamente á espacios libres, amplios, que suministren gran cantidad de aire y luz por medio de huecos que se abran por completo.

3.ª Que disponga de cantidad de agua suficiente potable y de río.

4.ª Que cada habitación ó vivienda tenga, por lo menos, un retrete con agua y aparatos hidráulicos de obturación, de modo que las materias fecales vayan á parar á los colectores del saneamiento, y en caso de que no sea posible esto, se estudie el medio, y como uno de los asuntos más principales, de que estas materias, reunidas en pozos Mouras ó de otro sistema, no sean un peligro para la salud de sus habitantes.

5.ª Que en cada alojamiento viva una sola familia, para lo cual, y dado el objeto, debe procurarse reducir el número de piezas al mínimo indispensable.

Para hacer cumplir la segunda condición, no veo otro medio que imponer desde luego el máximum de los alquileres; y aunque esto parezca asunto un poco delicado, no lo es tanto en realidad si se considera que el Excmo. Ayuntamiento, al conceder ciertas ventajas, lo ha de hacer en justa reciprocidad, imponiendo ciertas condiciones al que desee gozar de las mismas.

Para esto precisa conocer los alquileres de las casas que son habitadas por los obreros, y hubiera deseado á este fin el que suscribe incluir algunos cuadros ó relación de rentas en distintos puntos de la población; pero el no alargar más este informe le obliga á refundirlos, indicando sólo algunos datos.

Hacia la parte de Urazurrutia hay casas en que se pagan 16 pesetas mensuales, pero sin agua del río ni potable y con alcobas interiores sin ventilación; otras habitaciones mejores varían entre 22,50 pesetas y 27.

En el barrio de la Perla, 27 pesetas con 5 dormitorios; 3 sin luz directa, y otras casas con rentas de 23 á 25 pesetas.

En la parte de Olaveaga y Zorroza, 15, 18 y hasta 22,50 pesetas todas ellas, sin ninguna clase de agua y poco ventiladas.

Achuri, 25 pesetas sin agua; Zabala, 22,50, 25 y 22 mensuales.

Ollerías, 9, 10, 12,50 y 15 pesetas; pero no sé si á éstas pueda calificárselas como habitaciones, por lo menos para personas.

Autonomía, Plaza de la República, 25, 30 y hasta 35 pesetas.

Vemos, pues, que el término medio de los alquileres de casas habitadas por obreros es de casi tres reales diarios, cantidad bastante elevada para que pueda soportar el triste jornal de un obrero; pero hay que tener en cuenta que, generalmente, en cada habitación viven dos familias y en algunas hasta tres.

De modo que bien pudiera, á mi juicio, imponerse como máximo

de alquiler en las casas colectivas ó de pisos, el de 180 pesetas anuales, ó sea dos reales diarios.

Las casas individuales, ó para ser habitadas por una sola familia, creo deben tener mayor renta, puesto que entre la construcción y el terreno que en general se deja para jardín, alcanzan un costo bastante grande para que puedan ser alquiladas con rentas inferiores á 250 pesetas, máximo que, en mi opinión, pudiera fijarse para esta clase de construcciones.

Las condiciones relativas á la construcción, alturas, patios, etc., que hagan se cumplan las de salubridad, pudieran ser, á mi juicio, las siguientes:

Título ó capítulo: Se permitirá en las afueras la construcción de casas colectivas ó de pisos é individuales, para ser alquiladas ó vendidas á personas no propietarias, y en especial á los obreros que viven de su trabajo, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Las casas colectivas podrán tener cuatro pisos como máximo sobre el bajo, siendo la altura mínima de los pisos de 2,65 metros de suelo á techo y de 3,20 para las plantas bajas.

2.ª Las plantas bajas podrán ser destinadas á tiendas, en general de efectos útiles á los obreros, pero en modo alguno para establecimientos que puedan constituir un peligro, ser insalubres ó incómodos. También podrán ser destinadas á viviendas, pero siempre que tengan sótano ó cámara de aire por lo menos de 0,80 metros de altura, con suficiente número de pequeños huecos que permitan la renovación y corriente de aire.

3.ª Los sótanos no podrán ser en ningún caso habitados, y sí sólo destinados á carboneras, leñeras y usos análogos; pero entonces el primer suelo deberá ser de hierro con bovedillas ó de cemento armado.

4.ª Todos los pisos de una habitación, dormitorios, cocina, retrete, etc., recibirán luz directa de calles ó espacios libres por medio de huecos que tengan por lo menos 1,80 metros cuadrados, á excepción de los de retretes, que tendrán como mínimo 0,50 metros cuadrados.

5.ª Las escaleras también deberán dar á espacios libres, y sus huecos, establecidos en los descansillos, alcanzarán una superficie de aireación de 2 metros cuadrados. El Excmo. Ayuntamiento podrá hacer variar la anchura de la escalera proyectada con relación al número de vecinos que sirva.

6.ª Dos dormitorios por lo menos en cada casa tendrán 12 metros cuadrados de planta, pudiendo los demás ser menores, pero siempre

que su cubicación no baje de 16 metros cúbicos. En el caso de que se construyan habitaciones de un solo dormitorio, deberá tener de planta 18 metros cuadrados.

7.ª Delante de toda la fachada quedará un espacio libre que tenga una anchura igual por lo menos á los dos tercios de altura del edificio, bien sea fachada á la calle ó terreno propio. Dicho espacio libre no podrá tener menor anchura de 5 metros, aunque la altura del edificio lo consienta.

Se prohibe todo patio interior que no reuna estas condiciones, y el que se hallen cubiertos.

La construcción de las casas individuales ó de una sola familia, en realidad se halla consentida por el Reglamento de las afueras, pues vienen á ser una especie de pequeños *chalets;* pero para gozar de las ventajas que proporcione el Excmo. Ayuntamiento deberán reunir las condiciones siguientes:

1.ª Se construirán las casas individuales para ser habitadas por una sola familia obrera, mediante el alquiler máximo anual de 250 pesetas, y serán aisladas, con cuatro fachadas, tres ó dos como mínimo, y de modo que todas sus piezas den á calle ó espacio libre. Cada casa deberá disponer de un terreno propio de la misma, patio ó jardín, cuya superficie mínima sea un doble de la que ocupa la parte cubierta, ó sea la planta de la casa en sí.

2.ª La planta baja de estas casas estará elevada sobre el suelo 0,30 metros por lo menos, y en caso de que alguna parte de ella se destine á dormitorio, se hallará sobre sótano ó cámara de aire de 0,80 metros de altura, provista de huecos ó agujeros de ventilación y corriente de aire.

La parte, á mi juicio, más difícil de determinar es la de las ventajas que el Excmo. Ayuntamiento puede dar á los propietarios ó Sociedades que pudieran formarse al objeto de llevar á cabo esta clase de construcciones.

En muchos casos no será fácil que el Municipio pueda proporcionar agua y gas, dadas las condiciones del terreno en el que se intente construir, por hallarse muy alejado de estos servicios ó con altura á la que no llegue el agua; además, aunque esto pudiera hacerse, no merecerá la pena de que el Municipio se imponga un gran sacrificio si las construcciones no tienen una regular importancia ó extensión; en cambio creo que, si el proyecto remitido abarca una serie de construcciones en las que puedan albergarse un crecido número de familias en verdaderas condiciones de salubridad, el Excelentísimo Ayuntamiento deberá allanar las dificultades que se pre-

senten, imponiéndose un mayor sacrificio en relación del beneficio de orden moral que pueda obtenerse.

Por eso esta última parte del estudio, relacionada con las casas para obreros, la dejo, como todo, por supuesto, al claro criterio de la Comisión de Fomento ó la que deba intervenir, en cuyo seno existen personas de claro criterio y vasta ilustración que podrán, mejor que el que suscribe, solucionar cumplidamente este importantísimo punto, limitándome únicamente á indicar algunas concesiones como justa reciprocidad, pero en líneas generales, que pudieran sentarse al efecto.

Á los propietarios ó entidades que quieran acometer la alta y humanitaria empresa de construir casas ó barrios para obreros, salubres y económicas y en las condiciones fijadas al efecto, el Excmo. Ayuntamiento ayudará en la siguiente forma:

1.° Se les exceptúa del pago de derechos de edificación, vallas y vuelos de balcones y miradores.

2.° Se les suministrará agua y gas gratis (ó á una baja tarifa), llevando en cuanto sea posible estos servicios hasta el punto en que se intente construir, siendo de cuenta de los propietarios ó entidades el establecimiento de las cañerías en el interior.

3.° Se les exceptúa asimismo del impuesto sobre retretes y del que en otro caso se imponga á los pozos negros ó Mouras por su limpieza, y del de bajadas de aguas pluviales.

4.° El Excmo. Ayuntamiento podrá acordar la exención de otros impuestos ó establecer ciertos servicios públicos, y hasta ayudar con subvenciones en el caso de que la obra revista excepcional importancia.

5.° Cesarán todas estas concesiones en cuanto suban las rentas del máximo admitido ó se dé á los inmuebles otro carácter distinto.

Los proyectos referentes á esta clase de construcciones deberán remitirse á la aprobación del Municipio, y podrá exigirse que contengan: plano de emplazamiento bastante extenso, en el que se vean los caminos, establecimientos y fábricas más cercanas, pudiendo permitirse que los interesados tomen de los planos existentes en estas oficinas cuantos datos ó copias tengan por conveniente.

Plano de conjunto y de detalles, y detalles de construcción, alzados, plantas y cortes.

Memoria explicativa, indicándose el número de habitaciones, los alquileres de las mismas y las condiciones de salubridad que han de reunir, ajustándose á las dictadas por el Excmo. Ayuntamiento, y cuantos datos sean necesarios para dar idea exacta del proyecto.

Por último, y para terminar, debo manifestar á V. S. que me he enterado á última hora, por un periódico de la corte, que en la misma se trata de construir un barrio de obreros, mediante ciertas condiciones, y creo sería conveniente pedir datos sobre el particular, por si pudiera su conocimiento suministrar alguna utilidad para este asunto.»

«Con fecha 16 de Diciembre de 1909, y previo acuerdo de la Comisión de Fomento, se remitió á dicha Comisión, por la Sección de Construcciones civiles, un proyecto de Reglamento, en el que se señalan las condiciones que deben reunir las casas de obreros para que merezcan el apoyo del Ayuntamiento.

Las condiciones establecidas en este Reglamento son las siguientes:

«1.ª Deberán construirse en punto bien ventilado, no bajo ni pantanoso, que disponga de suficiente agua del río, y, á poder ser, también potable, y completamente urbanizado, con aceras, desagües, etcétera.

2.ª Las obras se ajustarán á las vigentes Ordenanzas, debiendo reunir además las siguientes condiciones:

a) Todos sus dormitorios, cocinas, comedores y escaleras, darán directamente á calles ó amplios espacios libres, de un ancho no menor que dos tercios de la altura del edificio (medida en la forma prevista en las Ordenanzas);

b) Los dormitorios tendrán, por lo menos, 9 metros de superficie en planta, excepto el tercer dormitorio de las habitaciones de tres piezas de esta clase, que bastará con que tenga 16 metros cúbicos de capacidad;

c) Cada habitación ó vivienda tendrá un retrete con su sifón hidráulico, depósito de descargas, etc., para el arrastre de los residuos al colector del saneamiento, ó en caso de que éste no exista, á un pozo Mouras de capacidad suficiente;

d) La construcción se llevará á efecto en la forma corriente, no empleándose en las fachadas, medianerías y muros de carga, muros de ladrillo de menos de una asta, ni soliverías y armazón de menos escuadría que la corriente, según la crujía y pesos;

3.ª Las habitaciones podrán ser de tres tipos diferentes:

a) Con una cocina-comedor, tres ó más dormitorios, retrete, vestíbulo, pasillo y galería, mirador ó balcón: su renta anual no podrá exceder de *ciento ochenta pesetas;*

b) Con una cocina-comedor, dos dormitorios, retrete, vestíbulo,

pasillo y galería, mirador ó balcón: renta anual máxima *ciento cuarenta y cinco pesetas;*

c) Con una cocina-comedor, un dormitorio, retrete, vestíbulo, pasillo y galería, mirador ó balcón: renta anual no mayor que *ciento diez pesetas.*

4.ª Cada habitación no podrá ser ocupada más que por una familia, debiendo advertir que, para garantizar el cumplimiento de esta condición y de la anterior, el Ayuntamiento tendrá intervención en la administración de las casas.

Las casas que reunan todas las anteriores condiciones:

a) Quedarán exceptuadas del pago de los derechos de edificación, vallas y vuelos de balcones y miradores;

b) Se les suministrará agua y gas, con una tarifa económica especial, llevando estos servicios, cuando sea posible, sin gasto excesivo, y siempre que se trate de un barrio importante, por cuenta del Ayuntamiento, siendo de cuenta de los propietarios la instalación de cañerías, aparatos y accesorios en el interior de los edificios;

c) Se les exceptúa asimismo del impuesto de retretes ó pozos Mouras, así como del de bajadas de aguas pluviales;

d) El Excmo. Ayuntamiento podrá acordar la exención de otros impuestos, cesando todas estas concesiones cuando las rentas suban del máximo admitido, ó se dé á los inmuebles ó parte de ellos, otro carácter que el de barrio obrero higiénico.

Disposición transitoria.—Los dos actuales barrios obreros higiénicos de Bilbao, el terminado por D. J. J. Irala y el que construye la Sociedad de Construcciones baratas, gozarán de los beneficios antes indicados, á pesar de no ajustarse en algunos detalles á las condiciones de distribución señaladas en la condición 2.ª, siempre que las rentas se modifiquen con arreglo á la condición 3.ª»

«Esto respecto á la parte que á nosotros afecta. Por lo que se refiere á la parte administrativa, convendría fijar qué clase de intervención ó inspección podrá ejercer el Ayuntamiento para evitar, por ejemplo, que se cobren rentas mayores que las estipuladas, que se subarrienden las habitaciones, que se alquilen á ciertas gentes, muy distintas de la honrada clase trabajadora, etc., etc.

Habrá también que prevenirse contra los abusos que podrían cometerse, construyendo (para venderlas después) casas, disfrutando de las exenciones mencionadas, y que, una vez construídas con esas ventajas, se vendan á otro propietario que pueda no respetar las bases antes establecidas.

Creo también que debería señalarse el tipo máximo de interés que las fincas puedan producir (tal vez 3 ó 4 por 100 máximo), á fin de evitar la especulación.»

En la *Memoria sobre la construcción de habitaciones higiénico-económicas en Bilbao* (Bilbao, Arrola Hermanos y Compañía, 1909), dice el Sr. Irala:

«*Afirmación irrefutable*.—Sobre un solar rectangular que mide 112 metros de fachada por 14 de fondo, situado en Iralabarri (Vista-Alegre), he construído, en línea de continuación, cuatro casas cuádruples, con una superficie edificada de 28 metros de longitud cada casa por 10 de fondo, dejando los otros 4 metros para patios de ventilación é higiene.

Estas casas, que tienen dos fachadas completamente iguales en toda su extensión, pintadas al óleo y con miradores salientes construídos de obra de fábrica, constan de cuatro pisos altos y desván por la fachada principal, y de cinco pisos y desván por la otra fachada.

Con sólida cimentación de piedra, abierta en roca, se levantan en dos astas de ladrillos hasta el piso primero, con asta y media el segundo y con asta entera los demás.

Cada habitación tiene 62,50 metros cuadrados de superficie habitable, dividida en cuatro piezas, todas las cuales reciben luces directas del campo, con retretes inodoros modernos injertados al saneamiento, con servicio de aguas y sifones en todas las salidas.

(No hay ningún cuarto interior en estas casas, ni ningún rincón oscuro en ellas.)

Hay otras habitaciones (la cuarta parte) que miden 77,50 metros de superficie edificada, dividida en cinco piezas, para familias mayores, estando las plantas bajas destinadas á tiendas de varias clases y talleres.

Cada casa está servida independientemente por una amplia y cómoda escalera de 1,30 metros de ancho, con muchísima luz y ventilación; las mesetas de entrada á las habitaciones son hasta excesivamente espaciosas; hay luz eléctrica en los portales y escaleras, y porterías en todas las casas para el mejor orden, aseo y vigilancia del vecindario.

. . . .

Elocuencia de los hechos y de los números.—El valor total pagado por la construcción de estas casas, incluyendo las aceras, saneamiento y todos los gastos, así como el valor del terreno, es de 292.549,56 pesetas.

Distribuídas así:

	Pesetas.
Al Ayuntamiento de Bilbao: por derechos de edificación.........	800
A D. Aurelio González: ramo de cantería, saneamiento y aceras.	18.180
A los Sres. Leandro Dornosoro y Compañía: ramo de albañilería..	86.600
A los Sres. Aresti y López: ramo de carpintería................	98.800
A D. Marcelino Ortega: ramo de hojalatería....................	9.760
A los Sres. Delclaux y Compañía: ramo de cristalería............	2.030
A los Sres. Arechavaleta y Compañía y Basaldúa: ramo de pintura.	13.725
Por honorarios de dirección y mejoras efectuadas...............	12.164,56
Valor de 20.196 pies de terreno, á 2,50 pesetas el pie...........	50.490
	292.549,56

Analicemos ahora el producto que ellas dan, teniendo en cuenta que todas las piezas están alquiladas á los siguientes precios:

	Pesetas.
4 tiendas, á 35 pesetas al mes....	140
4 tiendas, á 30 idem.............	120
8 lonjas-talleres, á 28 idem......	224
8 lonjas-talleres, á 17 idem......	136
20 habitaciones, á 30 idem........	600
52 habitaciones, á 25 idem........	1.300
8 habitaciones, á 17,50 idem.....	140
8 habitaciones, á 15 idem........	120
Al mes..........................	2.780
Al año..........................	33.360

A deducir:

		Al año.	Pesetas.
Seguro......	Por seguro de incendios, sobre pesetas 300.000..................	0,30 °/oo	90
Aguas......	Por 104 retretes, á pesetas........	6	624
	Por 96 grifos-fregaderos, á pesetas	12,60	1.209,60
	Suma y sigue............		1.923,60

		Al año.	Pesetas.
	Suma anterior...........		1.923,60
Saneamientos.......	Por 104 retretes, á pesetas.......	4	416
	Por 14 bajadas de aguas (se aprovechan)......................	»	»
Contribución......	Sobre la renta líquida, deducido el 25 por 100: 22.647 pesetas.....	28 %	634,15
Administración......	Cobranza de rentas y vigilancia de porterías..........	»	625
Asociación de propietarios.....	Cuota de 4 casas: cada una.......	12	48
	Limpieza de sifones y tuberías: cada casa.....................	20	80
	Limpieza de humos: 88 chimeneas.........................	0,80	70,40
	TOTAL.................		3.797,15

De las 33.360 pesetas de renta deducir las 3.797,15 por gastos: quedan 29.562,85 de renta líquida; y como el capital empleado es de 292.549,56 pesetas, resulta el 10,10 de interés anual.

De esto separo: primero, el 1 por 100 para amortización total en interés compuesto en cuarenta años; otro 1 por 100 para huecos y reparaciones, y el resto *de 8 por 100* lo considero líquido para el capital.

¿Es buen negocio la construcción de estas casas?

Pues debo además hacer notar que éstas han sido construídas de una manera muy sólida, empleando materiales muy fuertes; que la cimentación, de piedra, tiene de 1 metro á 1,30 de espesor; que en su armazón no entran ni postes, ni frontales de madera para la entramación, pues toda la solivería descansa sobre paredes maestras; que todas las cocinas y retretes están embaldosados; que éstos son inodoros de pedestal de loza, modernos, con depósitos y sifones de fundición; que las fachadas, que miden 4.112 metros cuadrados de superficie, están pintadas al óleo con pintura inglesa «Bergers», mucho más cara, pero de mejor calidad, que las pinturas generales; que el saneamiento, con 15 arquetas de registro, es de tubería de gres, de 26 centímetros de diámetro (mayor aún que lo que prescriben las Ordenanzas municipales); que además de esto tienen un drenaje general para preservarlas de humedades; que tienen instalación de luz eléctrica, servicio de aguas, etc., etc., etc., y, por tanto, se ve que no he regateado nada útil y práctico en su construcción: al contrario, sé que he invertido en ellas mayor suma que lo que otros hubiesen acaso hecho para esta clase de edificios, según aseguran el Director

y los contratistas; pero lo he hecho, mirando al porvenir más que al presente, para evitar en lo posible los remiendos y las reparaciones.

Y á pesar de todo se ve que el interés líquido que me producen es mayor, casi doble, que lo que producen los valores del Estado.

Todos los comprobantes de las cuentas los tengo á disposición de quien quiera examinarlos.

Están, pues, demostrados los dos puntos en que descansa esta Memoria, que son:

1.° La necesidad que hay en Bilbao de construir habitaciones higiénico-económicas para la clase media, dependientes y modestos empleados y obreros.

2.° Que la construcción de estas casas puede ser una buena y sólida inversión al capital, contando con terrenos baratos, si se emplea con tino y buena dirección.

Y si las nuevas orientaciones que respecto de tributación se establecen bajo el principio de que cada uno pague anualmente como contribución directa la mitad de lo que satisface por una mensualidad de renta de la habitación en que se vive, como parece que se proyecta, es indiscutible que todos procuraremos buscar el alojamiento más barato compatible con nuestra necesidad y posibles, y en este caso las habitaciones baratas serán buscadas aún con mayor empeño.

Mi proyecto.—Es hacer dos grupos iguales ó parecidos á este que con tanto éxito acabo de inaugurar, y otros dos un poco más sencillos y económicos, con rentas aun más reducidas, para ver y probar con esto hasta dónde sería factible llegar en la baratura de rentas.

Para realizarlo me propongo ir por partes y sobre seguro. Conocido ya el resultado práctico de este sistema de construcción, que pudiéramos llamar de casas de vecindad, construiría primeramente un grupo de otro sistema más sencillo y económico; por ejemplo, de casitas de campo colectivas, en las que cada inquilino tuviera además un trozo de terreno para huerta ó jardín para provecho y esparcimiento de su familia, y, sobre todo, de los niños.

Tengo hecho otro estudio de este sistema de construcción, cuyos planos completos pongo á disposición de quien quiera examinarlos; y aunque su resultado financiero no es tan grande como el del que acabo de construir, es, sin embargo, bastante satisfactorio, pues con las mismas rentas antedichas se obtendrá el 7 por 100 de interés líquido al capital y permitiría ir vendiéndolas á los mismos inquilinos, bien á plazos ó bien recargando á la renta un tanto por ciento por amortización.

Al concluir este grupo vería si tengo inquilinos, como ahora, á mi satisfacción, y comprobaría cuál de los dos sistemas sería más práctico y conveniente, teniendo en cuenta, no solamente el lado financiero del asunto, si que también su aspecto higiénico-humanitario, basándome en los consejos de la Ciencia y en los informes de la experiencia de esta localidad, *no en lo que nos digan de los resultados de otras partes.*

Adoptado ya un plan definitivo basado en esta realidad, al año siguiente construiría otro grupo de cien habitaciones, y si, como es de esperar, existían inquilinos para ocuparlo, repetiría la obra al año siguiente, y el cuarto grupo se haría al otro, y así sucesivamente.

Así, por partes, y sobre seguro.

Para esto cuento con los terrenos limítrofes á este barrio citado, que por su orientación, como está demostrado, son los más adecuados é higiénicos, y su precio es más barato aun que lo que yo he puesto para mis casas.

Mi propósito.—Y como yo no puedo hacer ahora más que lo que he hecho, busco unos cuantos amigos que con buena voluntad quieran acompañarme, para que, en sociedad ó en otra forma, podamos realizar el proyecto.

Para esto empiezo por poner á su disposición de 200.000 á 300.000 pies de terreno apropiado, *sin marcar precio para él,* pues acepto el que señalen los peritos: uno, nombrado por mí, y otro, por los demás, dejando á ellos dos el nombramiento de un tercero, á suerte entre cuatro que ellos indicasen para el caso de disconformidad.

Constituiríamos una sociedad con 1 millón de pesetas, en acciones de 100 pesetas, para dar entrada también al pequeño ahorro, si conviene y quiere contribuir, á cuya sociedad yo aportaría todo cuanto por el terreno reciba.

Del estudio, desarrollo y marcha de la sociedad, personal técnico y administrativo, etc., etc., se encargaría una ponencia, que se nombraría entre los interesados.

He marcado esa cantidad de terreno solamente como dato, pues aunque es algo más de lo necesario para los cuatro grupos citados, sin embargo lo considero conveniente, por si luego hubiera que edificar algo más y por conceptuar que, aunque á la sociedad le quedasen algunos solares más, esto beneficiaría sus intereses, por la sencilla razón de que, á medida que se vaya construyendo y poblando esta zona, el resto de los solares ha de tomar mayor valor; pero dejo también á discreción de los amigos la cantidad que se quiera tomar, en más ó en menos.

Para realizar los fines de esta sociedad sólo es necesario por ahora el desembolso del 25 por 100 del capital para su constitución y dar comienzo al primer grupo; después se pediría el resto en tres plazos, de seis en seis meses cada uno, á medida que fuese avanzando la edificación; de modo que el último se haría efectivo en el primer semestre de 1911.»

Burgos.—El Círculo Católico de Obreros tiene el proyecto de construir una barriada para sus socios.

Canarias (Guía). — El Municipio autoriza la edificación de casas para obreros en terrenos comunales, gratuitamente.

(Las Palmas). — El obrero canario, por lo común, emplea todos sus pequeños ahorros en fabricar una casita para vivienda, construyéndola con calma y constancia á medida que aquéllos se lo van permitiendo. Por esto no existen Sociedades ni particulares que se dediquen á este negocio.

(Santa Cruz de Tenerife). — El Ayuntamiento, entendiendo que es una necesidad social, á cuya solución está obligado á contribuir, la construcción de casas en buenas condiciones para obreros, consignó en el presupuesto del año 1907 15.000 pesetas para subvencionar á la Sociedad ó Sociedades que se constituyesen con dicho objeto. También entonces estaba pendiente de acuerdo una moción, suscrita por varios Concejales, proponiendo que se destinara anualmente 5.000 pesetas para adquirir, por su coste, de las mencionadas Sociedades el mayor número posible de casitas, para cederlas después á perpetuidad, y mediante sorteo, á obreros inutilizados en el trabajo, á viudas ó huérfanos de los mismos, ó, en su defecto, á aquellos que tengan más acreditada su laboriosidad y honradez, siempre que no se les conozcan bienes de fortuna y sean naturales de la ciudad ó vecinos con más de quince años de residencia.

Existe además la «Sociedad cooperativa de producción de Tenerife», que tiene por objeto construir para cada uno de sus socios una casa-habitación, fomentar la virtud del ahorro y crear instituciones de socorro mutuo.

Cádiz. — El Alcalde manifestó en 1907 que, entendiendo es conveniente la mejora de las viviendas en la clase trabajadora, había proyecto de construir un barrio obrero en términos situados extramuros de la ciudad.

— Véase más adelante, en B) *El Municipio*, los datos remitidos por el Sr. Delegado de Estadística de la Sección 3.ª

Guipúzcoa (San Sebastián).—Los únicos antecentes existentes en esa ciudad sobre el asunto consisten en la iniciativa de la Caja

de Ahorros y Monte de Piedad municipal, que hace cinco años acordó destinar una fuerte suma, por vía de ensayo, en construcciones económicas para viviendas de la clase obrera (1).

La iniciativa quedó en suspenso; pero deseando el Ayuntamiento de San Sebastián cooperar á la realización de tan laudable pensamiento, ha acordado recientemente que la Comisión de obras lo estudie.

(Tolosa).—Si bien el Municipio no ha construído casa alguna para obreros, en su deseo de atender á este importante extremo, ofreció 20.000 pesetas á la Caja de Ahorros provincial, á fin de que dicha institución construyera en esta villa las casas para obreros que trataba de edificar en el pueblo que mayor subvención ofreciera; pero el proyecto no se ha realizado.

(Vergara).—La Sociedad de «Altos Hornos» tiene casas para sus obreros, que alquila al precio de ocho pesetas mensuales por habitación.

Huelva (Ayamonte).—El Municipio no ha construído casas para obreros; pero dispuesto á auxiliar la acción privada en todo sentido beneficioso á la localidad, y atendiendo á la conveniencia de edificar en las proximidades de la ribera, solicitó hace años la concesión de terrenos ganados al río Guadiana para que, una vez rellenos y terraplenados, pudieran transformarse en buenas, cómodas é higiénicas edificaciones. Favorablemente informado el aludido expediente por todas las Autoridades, se elevó al Ministerio de Fomento para el otorgamiento de la concesión; de aquí pasó al de Instrucción pública, sin que el Instituto pueda dar noticia del estado actual de la iniciativa aludida.

Jaén.—Hace siete años próximamente se constituyó un Patronato para la construcción de una barriada de casas para obreros, llegando á colocar la primera piedra, pero sin haber continuado los trabajos. El sistema de transferir las casas á los obreros debía ser el de pago á plazos durante algunas anualidades.

Jumilla.—Desde 1907 existe una Sociedad denominada *La Previsión Obrera,* de cuyos fines y organización dan idea los siguientes artículos del Reglamento:

«CAPÍTULO PRIMERO. *Nombre y objeto de la Sociedad.* — Artículo 1.° Con el nombre de *La Previsión Obrera de Jumilla* se constituye

---

(1) Véase más adelante *Acción social privada: Las Cajas de Ahorros.*

esta Sociedad, que tiene por objeto facilitar trabajo á los obreros que se dedican á la construcción de edificios y demás industrias auxiliares, como son albañiles, carpinteros, cerrajeros, yeseros, canteros y carreteros, en las épocas que no tienen ocupación por estar paralizadas las construcciones particulares.

Art. 2.º Para realizar su objeto, la Sociedad podrá dedicar su capital y actividad á las operaciones siguientes:

A. Compraventa de casas, solares y terrenos para edificar;

B. Construcción de casas por cuenta propia y ajena;

C. Urbanización de calles, paseos y demás vías públicas, por cuenta propia ó contrata del Municipio;

D. Construcción, reparación y conservación de caminos por contrato con el Estado, la Provincia ó el Municipio, ó encargo de Empresas particulares.

Capítulo II. *Capital social.*—Art. 3.º El capital social será indeterminado y se formará con los dividendos pasivos mensuales, á razón de 1 peseta por cada una de las mil acciones de que constará la Sociedad, con los alquileres de las casas y recursos que acuerde la Junta y autorice este Reglamento.

Art. 4.º Una vez colocadas las primeras mil acciones, la Junta directiva podrá emitir otras mil, si lo juzga conveniente.

Art. 5.º Las acciones serán transferibles é indivisibles, de forma que una sola acción sólo podrá suscribirse á favor de un solo individuo; pero un individuo podrá tener varias acciones.

Art. 6.º Para las transferencias de acciones será preciso el endoso, la toma de razón y las notas correspondientes en el título y libros de la Sociedad.

Art. 7.º Todas las transferencias de acciones devengarán 5 pesetas para la Sociedad.

Art. 8.º El pago de los dividendos mensuales se efectuará por los poseedores de las acciones en casa del depositario, en los días que el artículo siguiente designa, evitando de este modo gravar los fondos de la Sociedad con gastos de cobranza.

Art. 9.º La entrega de los dividendos mensuales se hará el primer domingo de cada mes, mediante recibo que dará el depositario. Los socios que dejaren pasar dicho día sin verificar el pago, tendrán obligación de hacerlo el segundo domingo, pero con el recargo del 10 por 100. Los que no lo efectuaren en este segundo día, podrán hacerlo en el tercer domingo con el recargo del 20 por 100, y, por último, los que, transcurridos estos tres plazos, no hubiesen pagado su

cuota con el recargo fijado, se entenderá que renuncian á la acción ó acciones cuyos dividendos no hayan pagado, y la Junta directiva está autorizada para venderlas en pública licitación, para con su producto reintegrar á la Sociedad, no sólo de los plazos vencidos y no satisfechos, sino también de los recargos y gastos que estas operaciones originen, entregando el remanente á los antiguos poseedores.

Capítulo III. *De los socios.* — Art. 10. Son socios los poseedores de una ó más acciones, y todos serán iguales en deberes y derechos, sin más excepciones que las determinadas en este Reglamento.

Art. 11. Los socios no responden de las obligaciones de esta Sociedad sino hasta la cantidad del interés que tengan en ella. La masa social, compuesta del fondo capital y de los beneficios acumulados á él, es solamente responsable de las obligaciones contraídas en su manejo y administración por persona legítima y bajo la forma prescrita en este Reglamento.

Art. 12. Todos los socios tendrán voz y voto en las juntas generales, excepto las mujeres y los menores de diez y ocho años.

Art. 13. Podrán pertenecer á esta Sociedad, con el carácter de socios capitalistas, todos los poseedores de una ó más acciones, aunque no sean de los oficios enumerados en el art. 1.°, pues no se debe negar su concurso á todos los que quieran cooperar con su capital á esta empresa protectora de los obreros.

. . . .

Capítulo VI. *De las edificaciones.* — Art. 29. La construcción de los edificios de esta Sociedad deberá ser sólida y uniforme en cada grupo de casas, y á ser posible, formando un solo barrio que se llamará *barrio obrero.*

Art. 30. Los edificios se construirán con arreglo á planos previamente aprobados por la Junta directiva. Las casas constarán de dos plantas, alta y baja, y cada una de ellas con las habitaciones y capacidad suficiente para que desahogadamente pueda habitarlas una familia.

Art. 31. La Junta directiva organizará las construcciones de manera que todos los socios obreros participen equitativamente del trabajo. Cuando no hubiese ocupación para todos, establecerá un turno riguroso, llamando sucesivamente y por semanas al trabajo á cada uno de los tajos, previamente numerados por sorteo.

Art. 32. Las piezas de carpintería, cerrajería y demás trabajos, obras, materiales y servicios que necesite la Sociedad para sus cons-

trucciones, serán contratados por la Junta directiva con los obreros asociados, guardando también turno para que todos participen indirectamente de los beneficios de la Sociedad.

Art. 33. La Junta directiva organizará el servicio de inspección de las obras, procurando cumplan con sus deberes todos cuantos en ellas intervengan.

Art. 34. Cuando la Junta directiva juzgue necesario continuar ó reanudar las obras por cuenta de la Sociedad, y no hubiese suficientes fondos en Caja, podrá contratar empréstitos, emitir obligaciones é hipotecar sus fincas, para proveerse de las cantidades que juzgue precisas, á fin de no dejar sin ocupación á sus socios, siempre que sea posible; mas para todo lo que dispone este artículo deberá obtener previamente la autorización de la Junta general.

Capítulo VII. *Venta y sorteo de casas.* — Art. 35. Las casas construídas ó reconstruídas por la Sociedad, una vez terminadas y en disposición de habitarlas, se pondrán á la venta para cobrarlas al contado y emplear su precio en nuevas edificaciones para facilitar ocupación á los obreros. Al vender las casas de este modo, la Junta directiva procurará que la Sociedad se reintegre del capital empleado en ellas y un beneficio que no deberá ser menor del 12 por 100.

Art. 36. Las casas que no puedan venderse al contado dentro de los once primeros meses serán incluídas en el sorteo que se verificará el día 25 de Diciembre de cada año, y cedidas á los socios en las condiciones que determinan los artículos siguientes.

Art. 37. La Junta directiva, antes de incluir las casas en los sorteos, fijará el precio de éstas, teniendo en cuenta el capital empleado en ellas y el interés de este capital, que no podrá exceder del 6 por 100, determinando en la junta ordinaria de Diciembre los plazos en que ha de pagarse cada casa por los socios agraciados en los sorteos y la cuantía de dichos plazos.

Art. 38. Todos los años, al terminar el acto de la junta general ordinaria, se celebrará el sorteo de las casas construídas por la Sociedad, no vendidas al contado, procediéndose en la forma siguiente: se colocarán en una urna tantas bolas ó papeletas como casas hayan de sortearse, con los números de policía de las mismas; en otra urna tantas bolas ó papeletas como acciones haya emitidas en poder de los accionistas, con el número de ellas y nombre de su dueño. El Presidente hará que públicamente dos niños de corta edad saquen una bola ó papeleta de la urna que contiene las respectivas á las casas, y otra de la en que se encuentran el número de las acciones y nombre

de los socios. De esta forma, la casa que aparece en la papeleta de la primera urna corresponde en suerte á la acción cuyo número y nombre de su dueño exprese en la papeleta sacada simultáneamente de la segunda urna, continuando así el sorteo hasta que se concluyan las papeletas que representen las casas.

Art. 39. El nombre de los socios figurará tantas veces repetido en cada sorteo cuantas sean las acciones que posean y no hayan sido agraciados en otros anteriores, pues las que obtengan premio en un sorteo no pueden ser incluídas en los siguientes. Tampoco se incluirán las acciones que la Sociedad pueda tener en cartera sin dueño determinado.

Art. 40. Al ser agraciada una acción con el edificio que le corresponda en suerte, el Presidente de la Sociedad, á nombre de ésta, pondrá al socio dueño de aquélla en posesión de la casa, entregándole el título provisional correspondiente, que se convertirá en escritura pública cuando se cumpla lo prescrito en el artículo siguiente.

Art. 41. Verificada la adjudicación de casas sorteadas, el socio agraciado pagará desde el mes siguiente al sorteo los plazos mensuales determinados por la Junta directiva para pago del edificio, y una vez satisfechos todos ellos, se le otorgará escritura pública para que pueda inscribirla á su nombre en el Registro de la propiedad.

Art. 42. Los poseedores de casas sorteadas que dejaren transcurrir tres meses sin satisfacer á la Sociedad los plazos de que habla el artículo anterior se entenderá que renuncian á la posesión de la finca, y la Junta directiva volverá á incautarse de ella por el procedimiento de desahucio, al cual se someten explícitamente por este artículo los poseedores de casas sorteadas y sus sucesores, mientras no se les otorgue la escritura definitiva.

Art. 43. Las acciones premiadas en los sorteos seguirán pagando los dividendos pasivos mensuales de 1 peseta, pues aunque no pueden ser agraciadas segunda vez, sus dueños continuarán siendo socios, y á la disolución de la Sociedad percibirán la parte alícuota que les corresponda, como las demás acciones y los dividendos activos que se repartan por acuerdo de la directiva ó de la junta general.

Capítulo VIII. *Disposiciones generales.* — Art. 44. Esta Sociedad tendrá de duración veinticinco años, á cuyo término se hará la liquidación del capital social, repartiéndose éste á prorrata entre el número de acciones que estén en poder de los socios.

Art. 45. Todas las dudas ó cuestiones que ocurran en la Sociedad serán resueltas precisamente por la Junta directiva, que también po-

drá resolver todos los casos especiales no previstos en este Reglamento.

Art. 46. Las disposiciones de este Reglamento se entienden sin perjuicio de la libertad de la Junta general para adoptar acuerdos que puedan modificarlo; mas para esto se necesita el voto conforme de la mayoría absoluta de todos los individuos que cuente la Sociedad.»

Según la Memoria de 20 de Diciembre de 1909, llevaba construídas esta Sociedad 25 casas, que representan un valor total de 77.850 pesetas.

El coste de cada una de ellas fluctúa entre 2.533 pesetas, las más baratas, á 3.540 la más cara, pagando los obreros á quienes se adjudicaron, para la amortización de su valor, cuotas mensuales que fluctúan entre 21,11 pesetas la más reducida y 29,50 la mayor.

La Coruña (Puebla del Caramiñal).—La clase marinera, que es la más numerosa, es propietaria de las casas que habitan el 50 por 100; lo son también algunos en Ortigueira y Puentedeume.

León.—En Matallana, la mayoría de los obreros son propietarios de las casas que habitan. En Pola de Gordón, las casas que habitan los obreros forasteros son de particulares que las construyen para alquilar, y las dan en buenas condiciones. En Sahagún, la mayoría de las casas de los obreros son propiedad suya y han sido construídas en terrenos cedidos por el Ayuntamiento. También «se regala la habitación por algunos particulares católicos, quienes construyen casas en condiciones de comodidad é higiene con destino á los obreros que se conduzcan como buenos cristianos». (Contestación del Círculo Católico de Obreros.)

Madrid. — «La Constructora Benéfica» se ha constituído para: I) Construir casas para vivienda de una sola familia de obreros, con objeto de que los arrendatarios lleguen á ser propietarios de ellas, mediante la gradual amortización de su valor. II) Construir casas del tipo anterior para arrendarlas sin amortización á familias de las mencionadas. III) Construir casas distribuídas en varias viviendas para arrendarlas, también sin amortización, á personas de las indicadas clases. IV) Adquirir casas directamente dedicadas al alojamiento de la clase pobre, á fin de transformarlas en habitaciones cómodas, higiénicas y económicas para arrendarlas á obreros.

Hay asimismo otra Sociedad de carácter cooperativo, «El Porvenir del Artesano», que se propone construir casas para obreros con el solo objeto de alquilarlas, y la denominada «Sociedad benéfica española de

casas higiénicas para obreros y clases modestas», cuyo objeto es proporcionar á éstos vivienda higiénica y económica en condiciones ventajosas, facilitándoles el medio de convertirse, en un plazo prudencial, de alquiladores, en propietarios de ellas.

El Municipio, en el año de 1891, nombró una Comisión especial para construir 500 casas para obreros en solares de su propiedad, formando grupos de 8, 10 ó 20, según lo permitiesen las condiciones de los terrenos, cuyas casas se cederían á trabajadores casados y con familia, mediante el pago de un canon mensual por espacio de diez años. Se formularon planos y proyectos por los Arquitectos municipales, y la labor de la Comisión fué aprobada por el Ayuntamiento; pero dificultades económicas han impedido la realización del proyecto. Deseando el Municipio conmemorar el matrimonio de S. M. el Rey, inició lo construcción de un barrio obrero en Bellas-Vistas, abriendo un concurso, al cual acudieron «La Constructora Benéfica» y la «Sociedad Benéfica Española de Casas higiénicas», y presentaron proposiciones que fueron aceptadas, y esta última Sociedad edificó la primera casa, que fué entregada el 7 de Junio de 1906 (1).

Málaga (Churriana). — Se ha celebrado recientemente, en la barriada de Churriana (Málaga), la bendición de cimientos y colocación de la primera piedra para un grupo de 10 casas, que se cederán en usufructo á otras tantas familias de obreros.

La fundadora de este Patronato es doña Ventura Terrado, viuda de Sandoval.

Según se consigna en las bases de esta fundación, dicho Patronato tiene por objeto «ensalzar la gloria de Dios y de la santa fe católica; atender al bienestar de los pobres, tan amados de Jesucristo; estimular la religiosidad, honradez y buenas costumbres de las familias obreras, y servir de sufragios meritorios al alma de la fundadora y á las de sus difuntos».

Cada casa la ocupará una familia obrera de buena vida y costumbres, elegida por la señora fundadora, que se reserva perpetuamente la nuda propiedad; pero las familias elegidas y sus hijos en sucesión no interrumpida—á menos que por su mala conducta se hicieren indignos de ello—, tendrán el derecho á ocupar á perpetuidad estas viviendas, otorgándoseles documento público que así lo acredite.

Para después del fallecimiento de la donante deja designados de-

---

(1) Véanse en otros lugares de la obra los datos referentes á Madrid. La «Sociedad Benéfica Española de Casas higiénicas» ha dejado de existir.

terminados patronos, bajo la presidencia del Prelado diocesano, y como administrador subalterno al Párroco del pueblo de Churriana.

Las obligaciones de cada familia ocupante de vivienda se reducen á satisfacer, como canon en reconocimiento de la propiedad, 1 peseta cada mes, mandar aplicar entre todos dos misas rezadas cada año, costear los pequeños reparos de las respectivas casas y mantenerlas limpias y con aspecto decoroso.

En cambio, la fundación queda obligada al pago de la contribución y á los repartos generales de la hucha.

Los usufructuarios no podrán subarrendar sino en determinados casos y con acuerdo del patrono, y si emigrasen al Extranjero se les reservará por tres años el derecho á volver á ocupar su vivienda.

(Marbella). — Existen en la localidad las Sociedades «San Pedro Alcántara» y «El Ángel», que facilitan viviendas á los obreros, gratis á unos y á otros pagando módico alquiler.

Murcia (Capital). — Había en 1907 una Sociedad obrera denominada «La Treinta y Tres», constituída con el objeto de comprar terrenos para edificar el número de habitaciones que indica su título, que podrán ocupar sus socios, ó en su defecto otros que no lo sean, ó para adquirir casas que reunan las condiciones debidas.

También existe el «Patronato obrero de San José», que se propone hacer préstamos á obreros y pequeños industriales, al 3 por 100 anual, y construir casas para obreros. En 1907 tenía edificadas cuatro. Los que las ocupan pagan el 3 por 100 de su importe y una pequeña cantidad en concepto de amortización, que satisfacen mensualmente, pero sólo de lo que resta del valor total de la casa. Una vez reintegrado el Patronato del coste, transfiere la propiedad al obrero poseedor.

(Cartagena). — El Ayuntamiento anunció un concurso de proyectos de barrios obreros en el año de 1902, concediéndose el primer premio al suscripto por el Arquitecto D. Francisco de P. Oliver, por sí y en nombre de sus compañeros el Excmo. Sr. D. Francisco de P. Ramos, D. Tomás Rico y D. José Luis de Briones, no habiéndose podido comenzar la construcción por falta de recursos de la Corporación municipal. La solución aceptada, por considerarse la más beneficiosa, era mixta entre los dos sistemas modernos de viviendas — para una sola familia y colectivas —, estableciendo en el ensanche aprobado, en dos manzanas de su primera zona, sitas en las proximidades de la ciudad, dos monumentales casas con habitaciones económicas, con tiendas en los bajos, lavaderos, casa de baños y demás servicios anexos, y en otras dos zonas del ensanche, que puede llamarse industrial por su proximi-

dad á importantes centros fabriles, casas de diversos tipos para una sola familia y varios edificios aislados destinados á capilla, casa del pueblo, lavadero, casa de baños y escuela.

Existen dos Sociedades dedicadas á la edificación y cesión de casas baratas: la «Conciliación» (cooperativa) y la «Edificación» (anónima). La primera se propone comprar terrenos en las afueras de Cartagena, y con preferencia en el sitio de «Los Barreros», para edificar casas y venderlas á los socios, mediante la entrega de 15 pesetas mensuales hasta el total pago de la finca, siendo el beneficio de la Sociedad el 2 por 100 del capital empleado en cada casa, y perdiendo el socio todo derecho si dejara de satisfacer tres plazos, quedando de su cuenta las contribuciones, seguros, reparaciones, etc.

La «Edificación» tiene por fin la construcción de un barrio obrero en las proximidades de la ciudad, pudiendo ampliarse aquél á todo lo que tenga relación con la construcción, compra y venta de edificios y solares.

Orense.—El Círculo Católico de Obreros tiene en proyecto construir una barriada de casas para obreros.

Oviedo. — La Sociedad hullera española «Minas de Aller» posee grupos de casas, denominados cuarteles, aceptables, y no caros los alquileres; á algunos empleados se les da casa gratis. Además construye casitas en buenas condiciones para rifarlas entre los obreros distinguidos por su laboriosidad y honradez.

En Avilés todos los barrios obreros que existen obedecen á idea de lucro; algunas fábricas conceden habitación á algunos obreros principales.

(Gijón).—La Sociedad «Gijón Industrial» ha construído junto á sus fábricas de cristal y de harinas varias casas para los obreros de las mismas, de excelentes condiciones, que cede por módico alquiler. También la «Asociación de fabricantes é industriales» construyó en el año 1905 una casa que adjudicó al operario más antiguo y de mejor conducta.

(Lugo de Llanera).—La Sociedad anónima «Santa Bárbara» tiene un barrio destinado á los obreros de sus fábricas de pólvora y mechas, cuyas habitaciones se las cede gratis.

(Mieres).—La Sociedad «Fábrica de Mieres» posee unas 125 casas, que alquila á sus obreros á razón de 7,50 pesetas por mes; un 45 por 100 más barato que el precio que tienen las habitaciones análogas en la localidad. También tiene en Quirós 12 casas, donde viven sin pagar alquiler empleados y vigilantes de la fábrica y minas de su propiedad.

La Sociedad «Hullera Española» es propietaria de más de 200 ca-

sas, que también arrienda á sus obreros un 50 por 100 más barato que el coste de otras semejantes, disfrutándolas gratuitamente unos 100 de sus empleados. Ha adjudicado en premio á los obreros 14 casas.

La Sociedad «Hullera del Turón» posee 90 viviendas, que asimismo cede en alquiler á sus obreros en condiciones sumamente ventajosas, ocupándolas gratis varios empleados.

Otro tanto sucede con las 32 propias del dueño de «Minas de Figaredo».

Existen además varios grupos de tres ó cuatro casitas construídas por particulares como negocio.

Pamplona.—La Alcaldía dice que no ha habido ni puede haber proyecto de casas baratas por las murallas, que impiden el desarrollo y extensión de la ciudad; que para conseguir el derribo y la libre edificación extramuros, reforma de vital interés, se vienen realizando esfuerzos extraordinarios por el Ayuntamiento, pero que el ramo de Guerra exige sacrificios pecuniarios que la ciudad no puede soportar, viéndose obligados los moradores á continuar viviendo en habitaciones antihigiénicas, por las que pagan un alquiler excesivo.

Pontevedra.—En Villagarcía hay tres barrios obreros: uno, de once casas, propiedad de D. Narciso González; otro, de ocho, de don Ramón Mallo, y otro, de seis, de la Sra. Viuda é Hijos de D. Jesús Villaverde; todos son de planta baja.

Los obreros del campo son propietarios de las casas que habitan.

En la capital, algunos particulares construyen casas y las ceden á los obreros en buenas condiciones económicas, pero en muy pequeño número.

En Vigo, los obreros del campo son propietarios de las casas que habitan; los de la ciudad son inquilinos, y caros los alquileres.

Salamanca (Ciudad Rodrigo).—La mayoría de las casas habitadas por los obreros en esta ciudad reunen condiciones de habitabilidad, y para su mejoramiento, desde hace algunos años, la Corporación municipal, atendiendo á las justas reclamaciones de aquéllos, ha incoado expedientes de urbanización y ensanche, vendiéndoles por un precio módico parcelas sobrantes de la vía pública, donde han construído cómodas é higiénicas viviendas.

El Ingeniero agrónomo D. José Canón Martínez cedió gratuitamente terrenos para edificar, en los cuales se ha ido construyendo una barriada, compuesta de bien dispuestas casas, que lleva el nombre de calle de Lázaro (apellido de la esposa de aquél).

Sevilla.—La Cámara de Comercio, Industria y Navegación, deseando solemnizar la visita del Rey en 1904, construyó á sus expen-

sas, y en terrenos que cedió graciosamente para cuatro casas D. Manuel Pérez, seis viviendas, que regaló á otros tantos obreros, merecedores de tal beneficio por su honradez, laboriosidad y otras circunstancias que se exigieron.

Las casas tienen 80 metros cuadrados de superficie. Se dividen en vestíbulo, tres habitaciones, cocina, retrete y patio, todo con planta baja. Aun no se han otorgado las escrituras de cesión en *usufructo vitalicio;* los herederos de los agraciados obtendrán la plena propiedad al fallecer aquéllos.

La edificación de dichas casas costó 44.766,50 pesetas.

La recaudación de los fondos para atender á este gasto se hizo por suscripción voluntaria entre los miembros de la Cámara.

Todos los detalles relativos á la iniciativa del proyecto y á su realización constan en la Memoria de los trabajos realizados por esta Corporación en 1904, de la que se toman las siguientes noticias:

«*Casas para obreros.*—En la Memoria correspondiente al año anterior, al darse cuenta de las gestiones practicadas por la Junta directiva para que los obreros de esta ciudad pudieran disfrutar algunas de las pensiones creadas por el Gobierno para esa clase social, al objeto de que perfeccionaran en el Extranjero los medios propios de trabajo y habilidad artística, ó ampliar los conocimientos ya adquiridos, se dijo textualmente que «más hubiera deseado hacer la Junta directiva, en nombre de esta Cámara, para favorecer á la clase obrera sevillana, á fin de que ésta alcanzara, con todos los conocimientos necesarios á su adelanto y progreso, el bienestar á que por su laboriosidad y sensatez es acreedora esa clase en general, y muy especialmente aquellos que, en el seno de esa misma clase, descuellan por su inteligencia y por sus virtudes. Pero si la Corporación no cuenta en estos momentos con los medios necesarios para premiar á los obreros y auxiliares del Comercio, de la Industria y de la Marina, merecedores de ello, debe, á juicio de la Junta directiva, tener presente esta indicación como ideal á realizar, si en lo futuro las Cámaras de Comercio llegan á adquirir la importancia que merecen y los medios que para su desenvolvimiento necesitan. El premio á los obreros distinguidos, además de ser un acto de justicia, es reproductivo para el capital y el trabajo; es el reconocimiento de los poseedores del primero á los que realizan el segundo; es el estímulo del obrero inteligente y laborioso; es una obra de equidad á que todos, sin excepción, deben contribuir en la medida de sus fuerzas».

No creía la Junta que tan pronto había de empezar á realizarse el ideal que se proponía; no esperaba ciertamente llevar á la práctica su

pensamiento en tan breve tiempo como el transcurrido desde entonces. Pero el hecho se ha realizado en circunstancias tales, que ha excedido á nuestras propias esperanzas, á los deseos de todos, de la Directiva, de la Cámara de Comercio y del pueblo entero de Sevilla.

Tres obreras y tres obreros en quienes concurrieron las condiciones que en nuestra Memoria anterior se indicaban, y las circunstancias que oportunamente se mencionarán, son hoy propietarios de otras tantas casas de nueva planta, edificadas merced á la iniciativa de esta Cámara y á la generosidad, nunca desmentida, del Comercio sevillano.

Anunciada oficialmente la visita á esta ciudad de S. M. el Rey D. Alfonso XIII, la representación de esta Cámara y su Junta directiva estimaron conveniente solemnizar tal acontecimiento realizando un acto de transcendencia, una obra de carácter permanente, que redundase en beneficio de la clase obrera, que demostrara las buenas disposiciones del Comercio sevillano en favor de esa clase meritísima, que es su auxiliar en toda clase de trabajos y que merece justamente la protección de los que tienen medios para realizar el bien.

Bien estudiado y meditado el asunto, la Junta directiva concretó tan feliz iniciativa en una moción que decidió someter al juicio y resolución de la Cámara.

Á tal efecto, y con arreglo á las prescripciones de nuestro Reglamento, fué convocada la Corporación, y, reunida en Asamblea general extraordinaria el 12 de Abril, conoció y acogió con entusiasmo la propuesta en que la Junta directiva exponía su pensamiento, y cuyo texto es el siguiente:

«La Junta directiva de la Cámara oficial de Comercio, Industria y Navegación de Sevilla, deseando contribuir á solemnizar la próxima visita á esta ciudad de S. M. el Rey D. Alfonso XIII, y entendiendo que ningún acto de los que pudiera realizar debe preferirse á aquel que pueda redundar en beneficio de la clase obrera de esta ciudad, propone á la Asamblea se sirva acordar se abra una suscripción voluntaria entre los señores socios, al objeto de reunir cantidad bastante para construir un mínimum de cuatro casas que sean el comienzo de un futuro barrio de obreros, y que, reuniendo todas las condiciones higiénicas, estén en consonancia con el fin y uso para que se construyan y que se regalarán á los obreros que sean designados en la siguiente forma:

1.º Al obrero de buena conducta más necesitado, de entre los que habitualmente se ocupan en los trabajos de los muelles de este puerto y tripulantes de buques de esta matrícula, que resulte elegido por

mayoría de votos entre los que, acreditando esta cualidad, deseen tomar parte en la elección que presidirá el Sr. Comisario del puerto.

2.° Á la obrera de las que se ocupan habitualmente en los trabajos de las fábricas de esta capital, de buena conducta, y que, por su necesidad, sea considerada más acreedora de entre las que lo soliciten en escrito dirigido al Sr. Presidente de esta Corporación, haciéndose la adjudicación por el Jurado de esta Cámara.

3.° Al obrero en iguales condiciones.

4.° Á la operaria de esta Fábrica de Tabacos, en iguales condiciones que se indican para el obrero del puerto, que resulte elegida por mayoría entre las operarias que deseen tomar parte en la elección que presidirá el Sr. Jefe de la Fábrica.

Se rogará á S. M. el Rey que se digne hacer entrega de los títulos de propiedad ó documentos justificativos del derecho á las fincas á los agraciados.»

De la buena acogida que mereció á la Asamblea la anterior propuesta fueron intérpretes los dignos miembros de la misma, señores D. Francisco Ysern y D. Estanislao D'Angelo, que dedicaron elocuentes y expresivas frases al pensamiento propuesto por la Directiva, indicando el primero la conveniencia de que se aumentase el número de casas, que se fijaba en cuatro, para donar á la clase obrera, y proponiendo el segundo que se concediera á la Directiva un amplísimo voto de confianza para llevar á efecto su propuesta.

Recogidas por la presidencia estas manifestaciones, hizo constar que la aspiración de la Junta directiva era que, si el resultado de la suscripción lo permitía, fuesen seis las casas que se edificaran, es decir, dos más que las que figuraban en la propuesta, y que estas dos casas se adjudicaran á las mismas personas que resultasen agraciadas en el próximo certamen del Ateneo de esta ciudad con los premios destinados por tan culto Centro á la virtud y al trabajo, premios que recaerán seguramente en individuos pobres, de acrisolada honradez y de probada constancia en el trabajo, condiciones y circunstancias que precisamente se propone también premiar nuestro Comercio.

Determinó la Asamblea que, de los fondos que se recaudasen, se destinaran los necesarios para realizar, con la mayor brillantez posible, el acto de entregar á los obreros y obreras que resultasen designados los títulos de propiedad, y, en su defecto, algún documento que acreditase el derecho de cada uno de ellos á las referidas casas.

El digno miembro de esta Cámara, Sr. D. Manuel Pérez y Martínez, deseoso de coadyuvar á los nobles fines que se proponía la Corporación, ofreció gratuitamente terrenos de su propiedad, situados

entre la calle de Oriente y la Fundición de Artillería, para la edificación de cuatro casas.

También el no menos digno miembro de la Junta directiva, señor D. Gregorio Santaolalla, ofreció generosamente sus servicios como Agente de aduanas para el despacho de materiales, y para el pago, de su peculio particular, del derecho arancelario de los mismos, si se importasen de otros países.

Para que la obra que se proponía realizar esta Cámara no perdiera uno de sus más esenciales caracteres, cual lo es el de hacer á los obreros propietarios, acordó la Asamblea que la cesión ó donación de las fincas que se construyeran á los que resultaran agraciados se hiciera con la condición de que éstos no pudieran durante su vida gravarlas ni enajenarlas.

Una vez terminada la sesión de la Asamblea, se abrió la suscripción, inscribiéndose los individuos presentes al acto, y al siguiente día, convocada la Junta directiva, se reunió en el local de la Corporación, y con arreglo á lo acordado en la Asamblea del día anterior, se constituyó en Comisión ejecutiva, confirmando en sus respectivos puestos á los que desempeñaban cargos, excusándose el Sr. Tesorero por su delicado estado de salud, y siendo en su lugar nombrado depositario el Sr. Santaolalla.

Se nombraron Comisiones que visitaran á las Casas comerciales asociadas á esta Cámara, para interesarles su concurso, á la vez que una circular á todos los miembros de la Corporación en el mismo sentido.

En sucesivas reuniones de la Comisión ejecutiva se aprobó un proyecto de plano y presupuestos para las casas que debían edificarse, calculándose en 6.000 pesetas el gasto total de cada una. En vista de esto, y de que había ya ofrecimiento de donativos que excedían de 33.000 pesetas, se determinó edificar seis casas de un solo piso, pero en condiciones higiénicas y con relativas comodidades.

Como no se trataba de una ceremonia, sino de un acto real y positivo y de resultados prácticos, se prescindió de todo aparato de colocación de primera piedra y se decidió desde luego emprender las obras, delegándose en el Sr. D. Luis Fernández Palacios para buscar perito que se encargara de la dirección facultativa de las mismas y el personal obrero necesario para la ejecución de los trabajos y para el acopio de materiales.

A los seis días de acordado por la Asamblea, ó sea el 18 de Abril, comenzaron las obras, y desde luego se dió gran impulso al trabajo, con el doble objeto de que hubiese ya algo edificado cuando llegase

S. M. á Sevilla, y de que, en el plazo más breve posible, se terminaran las seis casas y se entregaran á los que al efecto resultasen designados.

Para el acopio de materiales se procuró, en primer término, que fuesen de los mejores, prefiriendo, dentro de la buena calidad, las ofertas más ventajosas.

Para las obras de carpintería, pintura, cerrajería, pavimentación y cuantas fueron susceptibles de concurso, se adjudicaron á los industriales que presentaron presupuestos y precios más aceptables.

Emprendidas las obras, la Comisión ejecutiva y el Jurado de esta Cámara dedicáronse sin descanso á establecer, dentro de lo acordado por la Asamblea, las condiciones del concurso para la adjudicación de las seis casas ya comenzadas, dando gran publicidad á sus acuerdos por convocatorias profusamente circuladas en talleres, fábricas y demás centros de trabajo.

Para designar al obrero ocupado habitualmente en los trabajos del puerto ó marinero de esta inscripción marítima, se publicó por la Mesa de la directiva una convocatoria.

Para la designación de una obrera y de un obrero de los que se ocupan habitualmente en los trabajos de las fábricas de esta capital se establecieron las condiciones que constan en la siguiente convocatoria:

«Para solemnizar la visita de S. M. el Rey á esta ciudad, esta Cámara de Comercio hará donación de varias casas que al efecto se construyen, á expensas de los miembros de esta Corporación, á obreros que reunan determinadas condiciones.

Una de las casas en construcción se destina á un obrero de cualquiera de las industrias establecidas en esta capital, que sostenga con el producto de su trabajo, por lo menos, á seis personas de su familia; que sea de buena conducta en su vida privada; que se distinga por su constante práctica del trabajo y su aplicación al mismo, y que lleve diez años consecutivos prestando sus servicios en una sola fábrica ó taller.

Otra de las casas será donada á una obrera de buena conducta, de cualquiera de las industrias existentes en esta ciudad, que mantenga con su trabajo, cuando menos, á cuatro de su familia, y que acredite su constancia en el trabajo por llevar cinco años en una sola casa.

Los obreros y obreras que aspiren á las casas ofrecidas pueden presentar sus solicitudes, hasta el día 4 del próximo Mayo, en las

oficinas de esta Corporación, en la Casa-Lonja, debiendo venir todas informadas favorablemente por los propietarios, directores ó jefes de los respectivos talleres ó fábricas, certificando los mismos los años de servicios continuados en sus casas de los correspondientes aspirantes. Éstos podrán también exponer y probar documentalmente cualquier circunstancia que pueda convenirles.

Las operarias de la Fábrica de Tabacos y los trabajadores del muelle y marineros de esta matrícula no pueden tomar parte en estos concursos, por haber otros especiales para ellos.

Las solicitudes serán examinadas por el Jurado de esta Cámara, y el día 6 de Mayo, á las seis de la tarde, se hará la adjudicación de las dos casas en el patio de la Casa-Lonja, siendo pública la entrada para presenciar dicho acto.

Al dar publicidad á estos acuerdos, en nombre y representación de esta Cámara de Comercio, se rogó á la clase patronal que coadyuvara con sus detallados informes á la obra que esta Corporación se proponía al premiar la moralidad, la constancia y aplicación de los que con su trabajo personal viven y atienden al sostenimiento de sus obligaciones.»

Las solicitudes presentadas por obreras fueron diez.

Los obreros solicitantes fueron ochenta y uno.

Examinadas detenidamente y clasificadas las instancias recibidas con arreglo á los documentos presentados, el Jurado excluyó siete de obreras y diez y seis de obreros, por no acreditar todas las condiciones exigidas, acordando que los que quedaban en condiciones se sometieran á la suerte, verificándose públicamente el sorteo, según estaba anunciado, el 6 de Mayo, bajo la presidencia del Jurado, y ante un numeroso concurso de miembros de la Cámara y de obreros interesados.

Cumplidas todas las formalidades propias de estos casos, auxiliada la Mesa por los mismos obreros interesados, un niño que formaba parte del concurso extrajo de la urna de cristal en que públicamente, y previa su lectura, se depositaron las papeletas con los nombres de las obreras en condiciones, la correspondiente al nombre de Pastora Trigo y Espejo.

En igual forma, y cumpliéndose los mismos requisitos, resultó agraciado el obrero Ramón Freita y Ravé.

Para la designación de la operaria de esta Fábrica de Tabacos se rogó por oficio, y particularmente, al Sr. Administrador, jefe dignísimo de la misma, que se sirviera convocar y presidir la elec-

ción, previo el necesario aviso á todas las obreras de dicho Centro.

El Sr. D. Miguel de Quesada accedió gustoso al ruego expresado, y reunió á todas las operarias, las que, por talleres agrupados, designaron nueve de ellas, ó sea una por cada uno de los nueve grupos que se formaron.

Como el acuerdo de la Asamblea en este punto era que las mismas operarias interesadas designaran á aquella de sus compañeras que estimasen más digna del premio ofrecido, se rogó nuevamente al Sr. Quesada que convocara á las nueve designadas para que eligieran una, ó para que se designase por suerte en caso de no haber avenencia entre todas.

Por este último procedimiento, que fué el acordado por las interesadas, y á presencia de todas ellas, resultó designada Antonia Sande Corral.

Para las dos casas restantes, cumpliendo lo acordado por la mencionada Asamblea, se interesaron del Ateneo y Sociedad de Excursiones los nombres y circunstancias de los agraciados con los premios á la virtud y al trabajo; y habiendo participado de oficio el digno Presidente de dicho Centro que eran Carolina Vinot Sánchez y José Durán Rodríguez, el Jurado y la Comisión ejecutiva reconocieron el derecho de éstos á las referidas casas.

Prosiguiéronse las obras de las seis casas con gran actividad, y, escogidas las personas merecedoras de ellas, llegó el día solemne de consagrar públicamente el derecho reconocido á las tres obreras y á los tres obreros designados con arreglo á los acuerdos de la Corporación.

Verificóse este acto el día 11 de Mayo en el patio de la Casa-Lonja.

S. M. el Rey D. Alfonso XIII se sirvió presidirlo, ocupando el trono, colocado en el lugar preeminente que le correspondía, bajo dosel con el escudo nacional.

Prosiguiéronse las obras con la misma actividad que se comenzaron hasta llegar á la completa terminación de las seis casas.

Por acuerdo de la Junta directiva se puso en conocimiento de los miembros de la Cámara, Autoridades, Corporaciones y Prensa, la terminación de las obras, invitando á todos á visitar las casas, para que pudieran apreciar la solidez, amplitud, condiciones higiénicas y comodidades que reunen.

En 12 de Septiembre se dió posesión de ellas á los designados, conviniéndose entre los mismos, con perfecta unanimidad de pareceres, la correspondiente á cada uno.

Las seis casas forman dos grupos, y el Excmo. Ayuntamiento se

ha servido rotular la calle que con cuatro de ellas se ha comenzado á formar desde la de Oriente á la Fundición de Artillería con el nombre del insigne artista sevillano recién fallecido, *Jiménez Aranda,* y con el de *Nueva* la que desde esta última se dirige al campo, y á la que tienen sus entradas las otras dos casas.

También han comenzado los trabajos, por disposición del Municipio, para terminar la urbanización de aquellos lugares, comenzada por esta Corporación, construyendo aceras por su cuenta y llevando el abastecimiento de aguas. La conexión para el suministro de este líquido ha sido costeada también con los fondos de la suscripción de los miembros de esta Cámara.

Sobre la mesa están las cuentas, detalladas por conceptos, con sus justificantes; las listas de jornales, con sus comprobantes por días; el libro con las matrices de lo recaudado, por haberse hecho efectiva la suscripción mediante recibos talonarios; la relación de los suscriptores, por nombres y cantidades, y todos los antecedentes relativos á los gastos é ingresos ocurridos con motivo de la edificación de las seis casas donadas á la clase obrera.

Como apéndice de esta Memoria se insertan al final la lista de suscripción y los conceptos de las cuentas pagadas.»

Ampliando las anteriores noticias el Sr. Delegado regional de Estadística expone:

«Las casas para obreros son seis: cuatro, que tienen su fachada á la calle de Jiménez Aranda, y la entrada, por consiguiente, por esa misma calle.

Las otras dos tienen su fachada y entrada por la calle Nueva.

Cada una de las cuatro que tienen su fachada y entrada por la calle de Jiménez Aranda tiene de superficie 84 metros 80 decímetros cuadrados, incluyendo los muros propios y los medianeros.

Cada una de las dos que tienen su fachada y entrada por la calle Nueva tiene de superficie 99 metros 51 decímetros cuadrados.

Nota. Después de esta descripción se han labrado nuevos edificios en los terrenos de la Huerta del Judío.»

En esta misma ciudad existe una «Junta de construcción de casas para obreros», patrocinada por el Ayuntamiento, que ha labrado hasta hoy tres casas. Los antecedentes relativos á su creación y funcionamiento son los siguientes, según el expediente:

El Concejal Sr. Candau propuso al Cabildo, en Junio de 1906, la construcción de una barriada obrera, á cuyo costo se atendería mediante un empréstito de 1 millón de pesetas, cuyos intereses, de 3 por 100, se pagarían con las rentas de las casas. Esto motivó algunas

discusiones, que terminaron desechándose el proyecto y adoptándose el de crear una Junta, de la que formarían parte el Alcalde, dos Concejales, un Médico, un Arquitecto, un obrero y alguno ó algunos de los futuros donantes. Dicha Junta recaudaría fondos procedentes de donativos, á los que se unirían las 5.000 pesetas anuales que el Excmo. Ayuntamiento acordó consignar en sus presupuestos para este fin.

Designadas en 1908 las personas que deberían formar parte de la Junta, ésta aceptó un proyecto del Arquitecto D. Anníbal González Álvarez Ossorio, según el cual, cada casa debería ser un rectángulo de 5,70 metros de frente × 9,50 de fondo (54,15 decímetros de superficie), distribuído: en vestíbulo de 2,75 × 1,50, dormitorio de 4 × 2,75, otro de 3,15 × 2,50, cocina-comedor de 3,15 × 3, retrete y patio de 4,50 × 2,50, cuyo costo, según presupuesto, sería de 2.908,95 pesetas, sin contar el valor del terreno.

Solicitado éste del Ayuntamiento, acordóse ceder el *uso,* no la propiedad, de una parcela situada en la Huerta del Barrero, extramuros, frente á la muralla de la Macarena, que se estaba enajenando por lotes para ser urbanizada.

Los donativos fueron escasos y la propaganda nula. Con el dinero del Ayuntamiento sólo se labraron tres casas, y anunció concurso para adjudicarlas en las condiciones siguientes:

1.ª Renta mensual de 11,87 pesetas.

2.ª Exención de renta al transcurrir veinte años.

3.ª Si durante los veinte años fallece el obrero, su viuda é hijos menores podrán continuar disfrutando gratis la casa: aquélla, mientras viva y permanezca viuda; éstos, hasta que alcancen la mayor edad.

4.ª Transcurridos los veinte años, el obrero, y á su muerte su viuda é hijos *menores,* disfrutarán la casa gratuitamente.

Recientemente la «Junta de construcción y aprovechamiento de casas para obreros» ha adjudicado las tres primeras que se han construído en el grupo que se está edificando en la que fué *Huerta del Barrero,* frente á las murallas de la Macarena, á tres obreros que, entre los catorce solicitantes, han demostrado *llevar más tiempo trabajando en una misma* fábrica ó taller. Los agraciados justificaron ante la Junta ese requisito, demostrando cada cual su permanencia durante diez y ocho, diez y siete y trece años consecutivos en su respectivo establecimiento de trabajo.

Cada una de las casas ahora adjudicadas ocupa una superficie de unos 60 metros cuadrados, y constan de un solo piso, distribuídas en

las siguientes habitaciones: salita, comedor, dormitorio, cocina, retrete y un patinillo.

Como las casas son pequeñas, están en sitio no urbanizado y carecen de agua (que hay necesidad de buscar en el pozo-noria de la huerta), han sido pocos los solicitantes; y uno de los tres adjudicatarios ha renunciado ya á su derecho, al mes de habérsele otorgado, por lo que habrá de reunirse en breve la Junta para acordar lo procedente.

«*Bases para la adjudicación de las casas para obreros construídas por el Ayuntamiento.* — 1.ª El particular ó Sociedad que edifique por su cuenta una casa tendrá derecho á designar el obrero que haya de disfrutarla.

2.ª Las demás casas, labradas con fondos comunes, se cederán á obreros que designe la Junta, procurando dar la preferencia á los que se distingan por su laboriosidad y honradez.

3.ª Se señala como renta uniforme de estas casas la cantidad á que ascienda el 4 por 100 de su precio de edificación, ó sea la suma mensual de 11,87 pesetas.

4.ª El obrero que haya pagado sin interrupción la renta establecida durante veinte años disfrutará gratis la finca hasta su fallecimiento, y después de su muerte, su viuda, mientras viva, y sus hijos hasta la mayor edad.

5.ª De esas mismas ventajas disfrutarán los herederos del obrero que fallezca antes de cumplir los veinte años de arrendamiento, si estaba al corriente en el pago del alquiler.

6.ª La Junta podrá suspender por un plazo que no exceda de dos meses el cobro de la renta fijada, si el obrero acredita que por enfermedad, paro forzoso ú otra causa análoga independiente de su voluntad, está privado de recursos.

7.ª Estas fincas no podrán ser subarrendadas, ni destinarse á otro objeto que la habitación del obrero y su familia, pues en otro caso, podrán ser desalojados de ellas, sin derecho alguno posterior.

8.ª Las casas que por cualquier motivo queden deshabitadas se cederán á otros obreros en las mismas condiciones.

9.ª La Junta excitará á los patronos para que faciliten la obra, reteniendo á los obreros de su jornal la suma que se destine á renta y ofreciendo á los que se se distingan en el trabajo un premio consistente en el pago de algunas de estas rentas, que serán siempre las últimas para anticipar la fecha del disfrute gratuito.

10. Siendo los derechos que se otorgan al obrero puramente personales é intransferibles, sin adquirir el dominio de las fincas, no es-

tarán sujetas á embargo ni retención por deudas ó compromisos voluntarios.

11. Se gestionará por la Junta la excepción de impuestos y gravámenes sobre esas fincas, y mientras tanto se consigue ese objeto, serán de su cuenta todos los que haya que abonar al Estado ó al Municipio.

12. Los reparos y obras de toda índole serán de cuenta del inquilino, que se obliga á conservar la finca en buen estado.

13. Los solicitantes acreditarán su cualidad de obreros acompañando á las respectivas solicitudes un certificado del jefe del taller ó fábrica donde preste ó haya prestado sus servicios y en cuyo certificado conste: el tiempo que sirvió en la fábrica, conducta que observó con sus jefes y compañeros de trabajo, haciendo mención de cualquier servicio especial ó acto que merezca el parabién ó aplauso público.

14. El plazo para la presentación de solicitudes será de treinta días, á contar desde la inserción del presente anuncio en el *Boletín Oficial* de la provincia.

Sevilla 4 de Enero de 1910.—El Alcalde, *Antonio Halcón.*»

Tarragona (Tortosa). — Se constituyó hace cuatro años una Sociedad que se propone edificar casas para obreros y transferirlas en muy buenas condiciones, siempre que el Estado garantice á sus socios el 3 por 100 de los capitales que se dedicaran á aquel objeto (1).

Valencia (Capital). — Existe una Sociedad constructora de casas para obreros (2).

(Gandía). — La Sociedad cooperativa de Consumos, que forma parte del «Círculo Católico de Obreros», trata de comprender entre sus fines la construcción de viviendas para obreros, que éstos han de pagar en plazos (alquiler y amortización).

Zamora.—El Alcalde de esta capital en 1907, Sr. D. Isidoro Rubio Gutiérrez, presentó al Ayuntamiento el siguiente proyecto para la construcción de una barriada de casas para obreros:

«*Al Ayuntamiento.*—Excmo. Sr.: A la par que las Ciencias y las Artes progresan con esos inventos que asombran, con esas creaciones que entusiasman y embelesan, y la inteligencia humana, con impulso febril y pasos de gigante, saltando pueblos y fronteras, difunde sus luces dejando en todas partes rastros de su paso, maravillosas se-

---

(1) Véase más adelante *El Municipio. Tortosa.*

(2) Véase más adelante *Acción social privada: Sociedades constructoras.*

ñales de su avance, trae la moderna civilización de los pueblos un variado cúmulo de ideas y de instituciones que, obedeciendo á un universal y consolador espíritu de compasión y filantropía, tienden á aliviar la pobreza y la miseria en cada uno de los múltiples matices en que se irradia y se manifiesta siempre la desgracia.

Y entre esas instituciones nacidas en la época presente como fruto del refinamiento de las ideas de estos siglos, hay una, excelentísimo señor, altamente simpática: obra hermosa de humanidad que se extiende y se propaga rápidamente por todas las naciones cultas, señalando una suave fragancia de amor y de consuelo, de caridad y de esperanza, en el páramo extenso y sombrío campo del infortunio y la desventura, en donde el menosprecio y el olvido es semilla que exalta la acción y las ideas, y en donde la caridad recoge lágrimas de agradecimiento. Esa institución, esa obra, es la de procurar viviendas higiénicas y económicas para la clase obrera.

Necesidad imperiosa de la vida, aspecto parcial del problema económico que se agita en todas partes y que tienen sobre el tapete todos los Estados, y tan importante acaso como el de las subsistencias, es el de la habitación; y dar solución á una parte es disminuir el todo y hacer menos crítica y menos triste la situación presente. Por eso, sin duda alguna, se extiende rápidamente esa obra; por eso se propaga en grandes Congresos como los de París, Amberes, Bruselas, Dusseldorf, Inglaterra y Lieja; por eso tiene como defensores ilustres sabios y distinguidas personalidades; por eso ha entrado nuestra patria en ese movimiento, y aumentan en ella las Sociedades, que de diferentes modos, aprovechando los distintos medios que permiten las condiciones locales, pero con los mismos fines de remediar una necesidad universalmente sentida, construyen casas y barrios enteros, en que la la vida del obrero pueda deslizarse con la satisfactoria alegría que presta siempre un hogar que el sol hace risueño y el aire y la capacidad higiénico.

La idea, pues, no puede negarse que es grande y hermosa; y admirador entusiasta de ella, y ferviente convencido de que en Zamora no faltan sentimientos generosos que la secunden y realicen, voy á tener el honor de someter á la aprobación de la Excma. Corporación municipal mi pensamiento de construcción de un barrio obrero en esta ciudad, en condiciones de que las casas pasen á ser propiedad de los concesionarios y de que esa adquisición sea un estímulo del ahorro y del trabajo.

Bien sé que á V. E. no le es posible hacer á su costa esa empresa; que es V. E. acaso quien tiene el hogar más pobre y mísero, más in-

capaz y más vetusto; que es el Municipio quizá el primer necesitado de un edificio espacioso y sano, y que, sin embargo, no tiene medios para conseguirlo; pero factible le es la cooperación y ayuda, y, sobre todo, la sanción de V. E. á mi proyecto (si lo estima de interés general y digno de ella), es el paso primero para que pueda llegar á convertirse en un hecho y un ejemplo.

Puede aspirarse, á mi juicio, á construirse una barriada de 40 á 45 casas económicas, pero espaciosas, cómodas, alegres y ventiladas, con su corral y jardincito delantero, para cederlas á los obreros ó artesanos que reunieren las condiciones que se estipulen, siempre sobre la base de la honradez y del trabajo, que, mediante el pago de un alquiler mensual de 10 pesetas y las demás entregas que voluntariamente anticiparen, podrían hacerlas suyas en el día que hubiesen cubierto la suma del coste y los demás gastos.

Esa barriada podría construirse en la parte izquierda de la explanada de la Plaza de Toros, cediendo gratuitamente el Municipio el terreno necesario en la línea que forman los desmontes que miran al camino del Bolón y barrio de San Lázaro, por ser quizás uno de los sitios más higiénicos y mejor situados, y en donde seguramente la construcción de esa barriada habría de llevar consigo el motivo de un ensanche de la población por esa parte, beneficiando con ello los intereses del Municipio, y dando, aunque indirectamente, la recompensa de esta cesión gratuita, en cuanto habrían de alcanzar elevado precio los demás solares, que, sin perjuicio del campo necesario para el ferial de ganados, pudieran venderse á los particulares, sobre todo en el día que pueda conseguirse, con la edificación de un nuevo Matadero, la desaparición de un inmundo edificio que hoy se halla destinado á tal servicio. Claro está que para la edificación de esa barriada era necesario hacer desaparecer las barracas de tablas que en él existen y se hallan destinadas al servicio de comidas en los días de feria: pero esas mismas industrias no sería difícil que se establecieran en las nuevas casas, y por ello ningún perjuicio habría de producirse.

El capital necesario para la construcción de las 45 casas, que, según cálculos aproximados del Sr. Arquitecto municipal, asciende á unas 100.000 pesetas, tendría que reunirse por suscripción popular en acciones de 25 pesetas, que se irían amortizando por sorteo con el producto de las rentas ó pagos que anticipasen los concesionarios de las casas, y que, en atención al tiempo que habría de durar esa amortización, y como facilidad para llegar á cubrir la suma necesaria, podría devengar, como máximum, el interés anual del 3 por 100, interés excesivamente módico que, sin quitar á la suscripción la nota de

generosidad y filantropía, sería una equitativa remuneración y un aliciente para imponer mayores sumas.

Una vez suscrito el capital, y en la forma que por los accionistas se acordase, habría de constituirse la Sociedad constructora, determinándose por ella y la Junta de Autoridades que se designase, las condiciones y bases del concurso para concesión de las viviendas.

Tal es, presentado en líneas generales, el boceto del proyecto: por él puede juzgarse de la idea que me ha animado y me guía á presentarlo á V. E.; con él hay bastante para que la Excma. Corporación decida, y para que, si se digna prestarle su aprobación, se emprendan los trabajos necesarios para someterlo al vecindario en forma detallada y concreta.

Casas Consistoriales de Zamora, á 6 de Febrero de 1907. — *I. Rubio.*»

«*Informe al Ayuntamiento.*—Excmo. Sr.: Las Comisiones de Hacienda y Obras, que, convocadas por la Alcaldía, se han reunido para informar á V. E. acerca de su proposición sobre construcción de casas para obreros, con toda sinceridad empiezan por manifestaros, no sólo su absoluta conformidad y voto favorable, sino su entusiasmo por la idea, y á la vez su sentimiento al no poder proponer que el nombre del Excmo. Ayuntamiento figure á la cabeza de la suscripción que ha de iniciarse.

Ven en el proyecto, excelentísimo señor, altas miras, nobles sentimientos, provechosas enseñanzas, algo, en fin, que puede ser un beneficio grande y puede traslucirse en una edificante y consoladora demostración de que vive y alienta en el pueblo de Zamora un hermoso sentimiento de caridad y de amor y de protección al obrero.

Ambas Comisiones, pues, concretando su dictamen, tienen el honor de proponer á V. E. que acuerde los siguientes extremos:

1.° Otorgar un expresivo voto de alabanza y de gracias á la Alcaldía-Presidencia por su proposición, haciendo constar en acta la viva satisfacción con que ha de ver seguramente tal iniciativa.

2.° Ceder gratuitamente, para la construcción de las casas, el terreno que sea necesario de la explanada del Matadero, previa ratificación de este extremo por la Junta municipal del término, y demás trámites que sean precisos.

3.° Cooperar además á la realización del proyecto con cuantos medios dependiesen ó estuviesen al alcance de la Excma. Corporación, encargando desde luego al Sr. Arquitecto municipal la formación del proyecto facultativo, planos y demás trabajos propios de su cargo.

4.° Autorizar el pago de los gastos que se originen con la impresión y publicación de Memorias, planos, etc., con cargo al capítulo XI, artículo único (Imprevistos), del vigente presupuesto de gastos, y

5.° Autorizar ampliamente á la Alcaldía para cuanto se refiera al desenvolvimiento y realización de su proyecto, aprobación de Memorias, planos, etc., ostentando, cuando lo creyere conveniente, el nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento.

Casas Consistoriales de Zamora á 7 de Febrero de 1907.—*Salvador Rodríguez.—Abdón Aguiar.—José Folgado.—José María Álvarez.—F. Suárez.—José García Capelo.*»

«*Sesión extraordinaria del día 9 de Febrero de 1907.*—El Ayuntamiento, por unanimidad, aprobó la proposición é informe de las Comisiones de Hacienda y Obras, acordando de conformidad á cuanto en éste se propone.—V.° B.°: El Alcalde, *I. Rubio.*—El Secretario, *Mariano Prieto.*

Sesión de la Junta municipal del día 2 de Marzo de 1907. — Enterada la Junta del proyecto contenido en la proposición que precede, y considerándolo digno de toda cooperación y ayuda, sin discusión y por unanimidad acordó que, de llegarse á reunir el capital necesario en la suscripción popular que se inicie, se ceda gratuitamente el terreno que se necesite para la construcción de una barriada de 40 ó 50 casas para obreros, en la forma y bases proyectadas, del comprendido en la parte izquierda de la explanada de la Plaza de Toros, de esta ciudad, y línea que forman los desmontes que miran al camino del Bolón y arrabal de San Lázaro, previa la observancia de las formalidades y requisitos que se determinan en la Real orden de 19 de Junio de 1901 sobre contratos municipales de compra, venta ó permuta de bienes inmuebles.—V.° B.°: El Alcalde, *I. Rubio.*—El Secretario, *Mariano Prieto.*»

«Por tercera vez tiene la Excma. Corporación municipal que acudir al vecindario iniciándole proyectos que nacen en su seno, que ella sanciona con su voto y sella con su entusiasmo, pero que se ve imposibilitada de acometer con fondos propios, pues de todos es bien conocida la precaria situación de su Erario.

Y ciertamente que no acude ya al pueblo de Zamora con recelos ni desconfianzas: se dirige segura y orgullosa de que sus iniciativas de progreso y utilidad general sean acogidas, y de que á su llamamiento responda siempre el mismo esfuerzo colectivo que honró los proyectos del Mercado y de las Aguas, con espontánea y hermosa

manifestación de la generosidad y patriotismo que alberga todo pecho zamorano.

Trátase ahora de la construcción de casas para obreros en la forma que indica la proposición aprobada por el Excmo. Ayuntamiento, y ante esa idea de humanidad y filantropía, de mejoramiento y de higiene, que viene arrastrada por las ráfagas del adelanto y del progreso desde las naciones más cultas, que encierra todo un estudio sociológico, que es un abrazo á nuestros honrados obreros, un nuevo camino de protección y un faro de luz y de consuelo para las clases necesitadas, obvian las excitaciones á los amantes hijos de esta hidalga tierra, huelgan los estímulos, y no he de pasar en esta Memoria de lo que son debidas explicaciones de la idea y del proyecto.

El problema de la habitación de las clases necesitadas, que tan estudiado ha sido bajo todos sus aspectos de protección é higiene, no puede decirse que se halle resuelto en esta ciudad, pues si bien es cierto que las viviendas económicas no escasean, y que de pocos años á esta parte se ha edificado mucho en barrios y arrabales, gracias á las facilidades y concesiones de terrenos que ha venido haciendo el Ayuntamiento, se hace notar desde luego, aun con solo una mirada rápida y superficial por esos sitios, que la mayoría de sus viviendas son miserables casucas, raquíticas, sucias, faltas de luz y de higiene, apretadas y confundidas unas con otras, formando extensos focos donde la tuberculosis tiene su trono y todas las epidemias acuden y se sacian de carne humana; donde las negruras y tristezas de la casa parece que se contagian al pensamiento; donde el ambiente es de pena; donde acaso los rigores del frío que penetra por las desvencijadas puertas y ventanas, la lluvia que se filtra por los desmantelados techos, no sólo hielan el cuerpo durante las eternas noches invernales, sino que también con crueldad manifiesta hielan y atormentan el alma del infeliz que, cansado y rendido por el rudo trabajo del día, necesita de la tranquilidad de la noche para reparar sus fuerzas.

Y así, en esas condiciones que ofrece la realidad, aun sobrando casas, aun siendo su alquiler barato, el problema de la habitación no está resuelto, repito, y es obra de caridad cristiana, de humanidad, de patriotismo y de higiene, procurar algún remedio, hacer lo que se pueda, y á ello va encaminada la proposición de construir la barriada de casas para obreros.

Muchas otras son las necesidades y las miserias que aun en nuestra misma Zamora se nos presentan; larga y variada es la historia de los sufrimientos y del hambre; tristes son todas sus páginas y merecedoras de que la caridad extienda su mano protectora; para todas

ellas desearía encontrar solución el Ayuntamiento; pero no podrá negarse que la misma preferencia con que en muchas partes se estudia y trata de solucionar este problema de la habitación, esa necesidad imperiosa del vivir del mundo civilizado, indica su importancia y trascendencia, indica un aspecto social, indica un fondo, un principio hermoso de humanidad de proteger y amparar á una clase que trabaja y que se afana, que lucha por la existencia con todas sus fuerzas, y de la que no puede prescindir el resto de la Sociedad.

Y teniendo, como tiene, la cuestión un aspecto social bien definido, nada mejor que la clase acomodada, que ve temerosa cómo se extienden por el horizonte densos nubarrones, que oye el fragor de amenazadores truenos y que percibe esa atmósfera cargada y caliginosa que precede á las grandes tempestades, se penetre de sus deberes, extienda los brazos que tiene cerrados por la errónea y tradicional creencia de que todo debe exigirse y esperarse del Estado, de la Provincia ó del Municipio, y se apreste á hacer todo lo posible para mejorar las condiciones de los que carecen de lo necesario para endulzar las miserias, para enjugar las lágrimas, para disipar, en fin, esa tormenta que se agranda y se avecina, y ante cuya presencia la idea de la pasividad y de la indiferencia, el recuerdo de lo poco que se hace por contenerla, se torna en remordimiento.

Hay que penetrarse, pues, de todo su alcance, de toda esa extensión moral á que en primer término, y aparte de las grandes ventajas materiales que predican y propagan médicos, higienistas, entidades y Congresos, obedece esta nueva idea de casas para obreros, para convencerse de la importancia y transcendencia grande que tendría para nuestra querida Zamora la realización del proyecto que se inicia, pues no siendo, como no es, población rica ni de grandes capitales, agrandaría la obra la sencilla consideración de ser debida á su patriotismo y al amor que todos profesamos á nuestros honrados obreros, y al dar ejemplo, podría mostrar orgullosa que á sus antiguos y preciados pergaminos de muy noble y muy leal ciudad se habría ganado otro título igualmente honroso: el de protectora y muy amante de sus hijos.

Todas esas ideas, todos esos internos convencimientos de que puede hacerse un bien incalculable y otras muchas consideraciones más, que sería largo enumerar, inspiraron el fondo, la esencia de la proposición elevada á la Excma. Corporación municipal. Ahora bien: la adaptación concreta de esa idea, la forma de realización ó verdadero proyecto, está basada, como no podía menos, en las condiciones especiales de la localidad, procurando utilizar los únicos medios de reali-

zación que se ofrecen, y de ello paso á ocuparme, para dar la explicación debida al vecindario, de lo que en la proposición no aparece más que indicado á la ligera y como bases fundamentales.

Hecho ya por el Sr. Arquitecto municipal el proyecto técnico definitivo que le había sido encomendado, abarca éste la construcción de 46 casas con arreglo al plano que ha presentado, número que se da como definitivo, y cuyas casas, divididas en tres manzanas, se proyectan, como indica la proposición, en la parte izquierda de la explanada de la Plaza de Toros, sitio previamente determinado y elegido por las razones que en ellas se detallan de higiene y conveniencia particular y pública, y por la razón también de que, siendo terreno del Municipio, la cesión gratuita lleva las naturales economías al proyecto, y, por tanto, mayores facilidades para su realización.

Tal número de casas, claro está que no resuelve por sí sólo el problema de la habitación de la clase obrera en esta ciudad, problema total que sería en vano pretender ejecutar en un solo momento; pero, de todas suertes, es número no despreciable, como no lo es nunca el que da la verdadera caridad y amor al prójimo, y sobre todo lleva la gran ventaja de ser el paso primero, el comienzo de un nuevo camino, que queda abierto si se cree digno de seguirse, y ser además la muestra y el modelo de edificaciones baratas, que pudiera quedar de tipo para construcciones análogas que se solicitaren en el mismo sitio.

La división interior de las casas obedece en primer término á las exigencias de la higiene y de la comodidad, dentro ésta de la sencillez y de la modestia, teniendo cada una de ellas su portal de entrada, su salita, cocina con despensa, comedor, tres alcobas, una habitación para taller, su corral con retrete y jardín delantero, buscando el que resulten alegres, sencillamente bonitas, con esa atracción y alegría que comunica al alma, dándola la satisfacción de un anhelo, la paz del bienestar, y que se convierte en hermoso sentimiento de gratitud, en ese lazo de amor y fraternidad, único capaz de unir á ricos y pobres en estrecho abrazo.

En el conjunto también se ha procurado el ornato, y distribuídas en tres manzanas uniformes, habrían de tener agradable vista.

En cuanto al capital necesario para la construcción, y por virtud de la fijación definitiva del proyecto facultativo que resulta de 46 casas, en vez de las 40 ó 45 que se suponían por el avance primitivo, hay que determinarlo en 120.000 pesetas como importe neto de las edificaciones, ya que nada hay que fijar para compra de terrenos ni otra clase de gastos.

Ese capital, que como todos saben, al Ayuntamiento le es imposi-

ble adelantar, no hay otro medio de llegar á reunirlo que dándolo voluntaria y generosamente el pueblo de Zamora, en condiciones que le sea posible y fácil el darlo, pues como tengo ya indicado, no hay que olvidarse en este importante extremo de que no es pueblo rico ni de grandes capitales. En esa atención, pues, está iniciado el proyecto sobre las bases de reunir el capital mediante pequeñas acciones de 25 pesetas, de amortización de ese mismo capital y de la producción de un interés módico del 3 por 100 anual; de este modo, el pequeño importe de las acciones las pone al alcance de todas las fortunas, el número de suscriptores sería mayor y tendría la Sociedad que se constituyera el carácter popular que caracteriza y honraría el proyecto; la amortización reintegra el mismo capital, y no se trata, por tanto, más que de un adelanto ó anticipo que quedaría formalmente garantido con las mismas casas, que serían de la propiedad de la Sociedad constructora y no pasarían al dominio de los concesionarios hasta tanto que no tuvieran satisfecho el importe é intereses devengados, y el interés del 3 por 100, aunque módico, remunera en algo el capital adelantado, quizá en el mismo tanto que en esta ciudad queda líquida la propiedad urbana, y en muy poco menos de lo que el papel del Estado produce, haciendo desaparecer, por consiguiente, las naturales trabas y reservas del que ciertamente no puede prescindir del interés de su dinero para atender á sus necesidades.

Con esas condiciones creo firmemente que la reunión del capital necesario es bien factible y que la construcción de las 46 casas está al fácil alcance de la caridad zamorana, pues despojado como tiene que estar el proyecto de todo carácter de negocio, de toda idea de lucro y de ganancia, quédale marcado su aspecto de generosidad y filantropía, aun dentro de esa amalgama que creo conveniente de la amortización y del interés, puesto que al fin y al cabo á los obreros irían á parar los beneficios mayores, proporcionándoles, en primer término, el trabajo y jornales de la edificación; luego, casas higiénicas y cómodas que habitar, y, por último, facilitándoles la adquisición de una propiedad, que de otro modo les sería imposible el adquirir.

Y que la adquisición de esa propiedad, y por tanto la amortización del capital es factible dentro de los términos que también comprende el proyecto, de que el alquiler ó renta de cada casa se fije en un precio módico que previamente puede calcularse, como término medio, en 10 pesetas mensuales, teniendo en cuenta las diferencias de más ó de menos, según la situación que ocupen cada una de ellas, y de que ese mismo alquiler se destine á ir adquiriendo la propiedad, de-

muéstrase fácilmente, pues aun prescindiendo de la lógica consideración de que el deseo de llegar á adquirir algún bien es siempre el estímulo del trabajo y del ahorro, y de que, por tanto, serían indudablemente entregadas por los concesionarios ó inquilinos otras cantidades á mayores de la renta producto de un ahorro para ganar antes la propiedad de la casa, para lo cual les serían entregadas las correspondientes libretas, y aun suponiendo que sólo se contase con el importe líquido de las rentas para pago de intereses y amortización del capital, resultaría que, ascendiendo el importe de esos alquileres en cada año á la cantidad de 5.520 pesetas, y sumando los intereses del capital 3.600, quedarían en el año primero 1.920 pesetas para amortización, cantidad que iría progresivamente aumentando en los años sucesivos por la natural disminución de intereses que satisfacer, sin que haya que hacer baja alguna de esa diferencia entre la renta é intereses, pues ante el fin benéfico que se persigue sería á su vez cosa fácil el obtener la exención de contribuciones, los reparos serían á cuenta de los inquilinos por el carácter especial de la concesión y los gastos de administración, gerencia y cobranza, no creo difícil poder evitarlos interesando la generosa cooperación de la Sociedad de Mercados, que, con el celo é interés del cariño á la patria chica, acertadamente y con plena confianza dirige los negocios del Mercado y de las Aguas, de intereses particular y público, y llevada de un patriotismo y entusiasmo por todo lo que sea mejoramiento y progreso, quizás sin reparar en trabajos ni esfuerzos, aceptaría esa nueva carga.

Otro punto importante del proyecto es, sin duda alguna, el de la forma de las concesiones de las casas y de las condiciones ó requisitos necesarios para aspirar á ellas. Esos extremos, como en la proposición se indica, nada mejor que dejarlos á la determinación de una Junta de Autoridades locales que, uniéndola con las representaciones que se estimasen convenientes, habrían de fijar previamente con equidad y con justicia las condiciones, requisitos y méritos de los solicitantes, formando las bases de un concurso que sirviera de norma y reglamento.

El hacerlo ahora sería prematuro, y dada la importancia del extremo, nada mejor, á mi juicio, repito, que el quedarlo á resolver en la forma indicada.

Creo haber explicado el proyecto contenido en la proposición aprobada por el Excmo. Ayuntamiento lo bastante para que el vecindario juzgue y se penetre de su importancia: si algo falta, serán insignificantes detalles que en nada pueden alterar su esencia; y antes de terminar, guiado por esa misma idea de cariño y protección á las clases

necesitadas que informa el proyecto, he de indicar también la posibilidad de que en su realización se llegara á conseguir á la vez la construcción en el mismo sitio de una casa-asilo, ó albergue nocturno, donde pudiesen ser recogidos por las noches los mendigos, si es que resultara, como es de suponer, que en la subasta de la obra de construcción de las 46 casas se obtuviera, por su importancia y por la concurrencia de licitadores, alguna baja en el tipo calculado.

Y ese nuevo edificio seguramente sería el mejor complemento del proyecto, el más honroso remate de la obra, pues sería el hogar del que no tiene ninguno: de los niños y ancianos que pululan por las calles con hambre y sin abrigo; del pobre transeunte que no encuentra quien le dé albergue en su parada; acaso de los infelices que con pudor esconden su burguesa miseria, mezclados y confundidos, en asquerosas casas de dormir, con rufianes y gente maleante.

Tal asilo es de verdadera necesidad en esta población, como medio también de disminuir esa gran mendicidad que, aun en horas de la noche, vaga por las calles y plazas implorando la caridad, y, de poder lograrlo, se conseguiría una obra de mejoramiento grande y se llenaría una necesidad realmente sentida.

Nada más tengo que decir al pueblo de Zamora: la Excma. Corporación municipal cumple honradamente sus deberes de iniciarle cuantos proyectos juzga beneficiosos y factibles. Inspirada ahora por humanitarias ideas, por su cariño á las clases necesitadas, confía en la generosidad de los zamoranos, y en que, proclamando su caridad, incitando al ejemplo, se ha de alzar simpática y riente la nueva barriada de casas para obreros.

Casas Consistoriales de Zamora, á 15 de Marzo de 1907.—El Alcalde, *I. Rubio.*»

Tan laudable y beneficioso proyecto no ha podido llevarse á la práctica, porque no se reunió el capital necesario.

Zaragoza.—Á propuesta de una Junta que se nombró el año último para estudiar la crisis obrera, se acordó por el Ayuntamiento consignar en el presupuesto para el año actual 10.000 pesetas para atender á la resolución del problema de la habitación higiénica y económica para la clase obrera.

El Jefe de la Sección 3.ª técnico-administrativa, *Adolfo A. Buylla.*

B. — El Municipio.

BADAJOZ

Se presentó al Ayuntamiento de Badajoz, en Octubre de 1906, para su aprobación, un proyecto para la adjudicación de casas de un barrio obrero que pensaba costear el Canónigo de aquella población, D. José Doncel y Ordaz. He aquí sus principales disposiciones:

Como ensayo, y por un año, las habitarán gratis los pobres á quienes favorezca un sorteo que se celebrará, previa declaración de condiciones. Para entrar en él se exigirá buena conducta, laboriosidad y honradez, prescindiéndose de opiniones políticas.

En las casas no podrán nunca establecerse tiendas de bebidas.

Concluído el año, los usufructuarios pasarán á ser dueños de las fincas si á ello son merecedores, según el juicio de las Autoridades municipales y eclesiásticas.

Una vez propietarios de las casas, no podrán venderlas mientras viva alguno de sus herederos directos ó éstos no renuncien su derecho por causa natural (mejora de fortuna, propiedad de otra casa, etc.). Sólo se permitirá arrendarlas al propietario sin parientes que sea llamado al servicio militar. Al obtener la licencia absoluta podrá enajenar la casa, ciñéndose á las reglas anteriores; pero reservará la tercera parte del precio para subvenir á las necesidades del resto de las edificaciones que se hallen vacantes, regla que se aplicará siempre en caso de venta.

Serán de cuenta del propietario los reparos y contribuciones de su casa.

La reglamentación del proyecto queda confiada por el Sr. Doncel y Ordaz al Alcalde y al Deán de Badajoz.

También el Concejal de Badajoz Sr. González Blasco presentó, en Noviembre de 1906, al Ayuntamiento una proposición para que funde el Municipio un Patronato para la construcción de casas para obreros. Propone que la Corporación ceda gratuitamente terrenos de su propiedad, y que consigne anualmente en sus presupuestos 6.000 pesetas con el objeto aludido.

Deberá asimismo pedir subvenciones al Estado y á la Provincia, é invitar á las Sociedades y particulares para que cooperen á la obra.

Los obreros deberán contribuir con 25 céntimos mensuales, teniendo, los que suscriban esta cantidad, derecho preferente en la ad-

judicación de las casas. Durante diez años pagarán los favorecidos con alguna vivienda un canon de 5 pesetas mensuales, que ingresará en los fondos del Patronato para las construcciones sucesivas.

Las casas se construirán, con arreglo á los planos que tiene aprobados la Corporación, por grupos de á cuatro. Uno de éstos, por lo menos, habrá de edificarse cada año.

BARCELONA

Proyecto del Concejal Sr. Zurdo Olivares. — «*Memoria: Á la Junta local de Reformas Sociales de Barcelona.* — Compañeros ilustres: Hállome cerca del término de la gestión municipal que el cuerpo electoral de esta bella y progresiva ciudad me confió en 1.º de Enero de 1904, y, por lo tanto, en el de cesación forzosa de la Presidencia-Delegado en esta Junta que, para sustituir al ilustre Sr. D. José María Serraclara, me confiara en Septiembre de 1905 el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente, D. Rómulo Bosch y Alsina.

Múltiples son las mociones y trabajos que os dignasteis aceptar y apoyar, y por eso, como último, quiero poner éste en vuestras manos, seguro de que, á pesar de no ser una novedad, contribuirá á la labor social, y, por lo tanto, humana, ya que á nadie incumbe más que á vosotros los de esa Junta prestar vuestro concurso valioso hasta ser convertido en un hecho real y positivo.

Es evidente el hecho: la necesidad sentida de la posesión del albergue para aquellos que, condenados á eterna desposesión, han de pagar tributo de por vida al casero, por feudo de heredad, que la moderna Ciencia económica ha analizado y destruído.

La posesión colectiva de la tierra, de los instrumentos de la producción y del hogar—que sólo deben usufructuarse, revirtiendo al acervo común, al Municipio, que es la integración del Estado—, es el punto de mira de la tan temida cuanto deseada Revolución Social, y á ella hay que encaminarse con paso firme y decidido, apoyándose en estos jalones del porvenir que se llaman reformas sociales.

Con la posesión del hogar se fortifica la familia, se adquiere y asienta la herramienta, se cultiva la propia colectiva tierra y se crea el bienestar, se fomenta el estímulo y se mata la emigración, que es empobrecimiento.

Nada nuevo he de decir aquí, porque obvia: sólo reclama iniciativas.

Debo, sin embargo, consignar algunos datos que ilustrarán sin duda este trabajo, que podría titularse *Problema de la habitación:*

«El Municipio de Londres—ha dicho un ilustre escritor—, práctico, como lo son los ingleses, para facilitar habitaciones baratas é higiénicas, ha decidido construir barriadas por su cuenta, y en este momento ha acordado dar comienzo á los trabajos de construcción de un nuevo barrio, ó mejor dicho, de la ciudad de Tottenham.

Ha de constituir ésta, no sólo uno de los lugares más hermosos de la gran metrópoli, sino también la solución del difícil problema de la habitación cómoda, higiénica y barata, perseguida hoy con ahinco por los Municipios de las principales ciudades del mundo.

Ciertamente, en ese particular puede decirse que el Ayuntamiento de Londres va á la cabeza de todos los Concejos de Europa, y quizá de la mayoría de los de América.

Desde hace muchos años, la Administración municipal londinense viene estudiando con empeño la ardua cuestión, y no sólo la estudia, sino que lleva á ella la actividad y recursos enormes, habiendo conseguido en poco más de diez años que desaparezcan del centro de la ciudad las grandes aglomeraciones de viviendas comunes, características del antiguo régimen, y que constituían gigantescos focos de infección.

Merced á esa campaña, tenazmente proseguida, ofrecen hoy las estadísticas demográficas de Londres resultados bien distintos de los que podían apreciarse hace diez años.

La viruela, tuberculosis y la difteria, que en la época referida diezmaban materialmente la población londinense, no causan ya mucho mayor número de defunciones que otras enfermedades epidémicas.

Y si no se ha conseguido aún reducir la proporción de la mortalidad determinada por dichas dolencias á sus límites normales, se debe á que todavía existe en el corazón de Londres un millón de habitantes hacinados en viviendas estrechas, sin ventilación y sin luz, esto es, en abierta oposición con los preceptos de la higiene. Pero seguramente no transcurrirán muchos años sin que desaparezca en absoluto el grave peligro.

El sistema adoptado por el Municipio es el siguiente: derruir, sin contemplaciones, lo viejo, y edificar en lo que pudiera llamarse ensanche de la metrópoli, siguiendo el conocido principio *de las tres bes.* Las primeras construcciones municipales se llevaron á cabo en Tooting, suburbio de Londres.

En la actualidad existen allí 1.244 casas habitadas por 8.582 personas. Lleva gastados el Ayuntamiento, por lo que respecta á ese solo barrio, 400.000 libras esterlinas.

En Norbury van erigidas 551 casas de tres, cuatro y cinco habitaciones, y 211 de las llamadas «dobles», y que pueden albergar una familia numerosa.

Calcúlase en 40.000 el número de individuos que viven al presente en las edificaciones municipales, produciendo al Country Council un ingreso, por concepto de alquileres, de 950.000 libras al año.

Lo hecho hasta ahora en Tooting, Holloway, Islington y otras barriadas, es bien poco, sin embargo, comparado con la ciudad de Tottenham, en proyecto. Basta saber que en ella podrán acomodarse de 54 á 60.000 almas, no en vastas construcciones de seis, siete ó más pisos, según el sistema americano, sino hotelitos independientes, rodeados de jardín y con todas las comodidades del nuevo arte de edificar. Las 4.750 casas de que ha de constar la barriada costarán al Municipio 1.530.858 libras esterlinas.»

Salta á la vista, inmediata y constantemente, que es labor esta municipal que en nada se opone á la iniciativa personal y aun colectiva de la asociación obrera; pero no se nos negará que es ésta débil, tras penosos esfuerzos y privaciones, y es fuerte aquélla, porque se basa asimismo en la gran asociación legal de los vecinos de un término, cuyos recursos y cuyo crédito son mayores cuantos más gastos reproductivos realizan.

La reforma de Barcelona, por apertura de sus tres grandes vías A, B, C, dan á este proyecto de la casa obrera los caracteres de actualidad y necesidad. Con la reforma van al suelo sinnúmero de casas, viviendas de muchas familias menesterosas, que se verán sustituídas por suntuosas moradas y palacios de imposible acceso al proletariado.

Deber primordial del constructor de ciudades es el prevenir la suerte de todos.

Por todas estas razones, entiende el que suscribe que ha de ser paralela la labor, y que, aprobada ya aquélla en sus detalles y trámites esenciales, debe trabajarse con fe para que en los seis meses que faltan para terminar el año, se halle este proyecto en estado de ser presentado al Ayuntamiento, ya concluso en su composición técnica y financiera, pueda realizarse el presupuesto extraordinario preciso, y su correspondiente empréstito se efectúe por igual ó parecido procedimiento al seguido para la reforma interior de la ciudad.

Por ello se propone la construcción, por vía de ensayo, de 2.500

casas para obreros, diseminadas al extrarradio y á los cuatro puntos cardinales, prefiriéndose las eminencias de la ciudad, de un valor cada una de 10.000 pesetas, compuesta de bajos y altos, con su jardín y con arreglo á los planos comprendidos en este bosquejo.

Los 25 millones de pesetas á invertir son por adquisición de inmuebles, cantidad igual (posesión) 25 millones.

No necesita demostrarse que si el Ayuntamiento adquiere por 25 millones un valor de porvenir mayor, menos el tipo de amortización, más la renta que por alquiler perciba, y que tiene por objeto esa amortización, puede entregar la finca ya liberada á quien por derecho corresponda.

Sistema de construcción: La subasta y por grupos.

El Estado, la Provincia y el Municipio, y aun los particulares, pueden y deben contribuir por medio de la cesión de terrenos, exención de contribuciones, impuestos, etc.

Método:

Año 1.º..................	100 casas.
Año 2.º..................................	200 —
Año 3.º..................................	250 —
Año 4.º..................................	400 —
Año 5.º..................................	400 —
Año 6.º..................................	450 —
Año 7.º..................................	300 —
Año 8.º..................................	200 —
Año 9.º..................................	100 —
Año 10.º................................	100 —

Tal progresión, que ha de simultanearse construyendo á la par, favorece la amortización y crea recursos.

El tipo de alquiler deberá ser tan bajo, que sólo responda á aquélla y á su conservación, á un plazo máximo de setenta y cinco años.

Sistema de distribución: Preferentemente deberá atenderse al mérito, antigüedad como vecino, constancia en el trabajo, mayor número de obligaciones en la familia, y asiduidad en la Asociación como instrumento de cultura y progreso.

Asimismo debe crearse especialmente una rama ó turno para matrimonios ancianos.

Para cuanto se relacione con el desarrollo de este proyecto, bases, cálculos, planos, antecedentes y toda otra clase de datos, deberá nom-

brarse una Comisión (que se denominará de *la Casa obrera)*, cuya presidencia corresponderá al Sr. Alcalde de Barcelona, tres señores Vocales de esta Junta, tres señores extra de la misma, por ejemplo: un sociólogo, un Ingeniero y un Médico, que con tres señores Concejales que designe el Ayuntamiento, sèrá la encargada de desarrollar y llevar á cabo este proyecto.

En su día, el Ayuntamiento dará cima y completará el sistema con el excelente personal técnico y financiero que, para prez de Barcelona, tiene á su servicio, y la ciudad entera se holgará de nosotros, contentos de haber realizado esa obra social, honra del título que ostentamos de obreros.

Barcelona 14 de Junio de 1907.—*Luis Zurdo Olivares.*

***

Aceptado por la Junta local de Reformas Sociales en su sesión ordinaria de 14 de Junio de 1907, con un voto de felicitación para su autor, designándose los Vocales patronos y obreros que han de entender en este proyecto, y para componerla, como miembros extra de la Junta, á los Sres. Palau Canadell, como Ingeniero-Abogado, á don Miguel Sentíes, Abogado-sociólogo-publicista, y al doctor Marzal, como higienista.

Presentado como proposición al Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 18 de Junio de 1907, firmada por su autor y los señores Magriñá, Costa, Payá, Oliva, Moré, Jiménez, Batlle, Valentí, Camp y otros, fué tomada en consideración y pasó para dictamen á la Comisión de Hacienda.»

CÁDIZ

El Alcalde de Cádiz presentó en Enero del año 1906 al Ayuntamiento de aquella ciudad dos proyectos referentes á la construcción de un barrio obrero en extramuros. El primer proyecto lo es de creación de un Patronato y Junta de administración y gobierno del referido barrio. Según sus bases, el Patronato tiene por objeto proporcionar viviendas higiénicas, baratas y cómodas á los obreros. Constituirán el capital: el producto de la suscripción iniciada por la Sociedad *Unión de Pescadores y Pescaderos,* y las cantidades que sucesivamente ingresen en ella; un número ilimitado de acciones de á 50 pesetas, sin interés y reintegrables en los diez años últimos de existencia de

la Sociedad, la cual se fija en treinta años, pudiendo prorrogarse por otros treinta años más, con la conformidad de las dos terceras partes de los socios fundadores y accionistas; los donativos de particulares, Sociedades, etc.; el producto de los espectáculos que á su favor se verifiquen, y las subvenciones que se obtengan del Gobierno, Corporaciones, etc. Los patronos solicitarán del Ayuntamiento el perdón del canon que de los demás particulares habrá de percibir por las cesiones de terrenos, así como la concesión de una subvención anual, que también solicitarán de la Diputación provincial y del Ministerio de la Gobernación. Incumbirá al Patronato, no sólo el fomento de la suscripción y edificaciones, sino también la administración y entrenimiento de la barriada, el establecimiento de las reglas oportunas para cerciorarse de que los ocupantes sean obreros, evitando que en las casas se establezcan tiendas de vinos, comestibles ó cualquier otro comercio lícito ó ilícito; la administración de los fondos sociales; la emisión de acciones y su cobro é inversión en beneficio de la Empresa; la celebración de contratos de toda especie en nombre de la Sociedad; el ejercitar en juicio y fuera de él todos los derechos y acciones que asistan á la Sociedad; el nombramiento del personal necesario para todo trabajo manual; la redacción y aprobación de Reglamentos, y la formación de una cuenta anual de su gestión.

El número de casas se limita por de pronto á 20, sin perjuicio de ampliarlo en cuanto lo permitan los recursos, y si después de edificadas las suficientes para las necesidades locales existieran fondos sobrantes, se podrán establecer Escuelas gratuitas ú otros Centros útiles; pero si el sobrante no alcanzara para tales fines, se invertirá en valores públicos intransferibles y propios del Patronato, utilizándose sus rentas en los objetos de la fundación. Serán patronos y constituirán la Junta de administración y gobierno: el Alcalde de Cádiz y el Obispo de la Diócesis, como Presidentes honorarios; el autor del proyecto de la barriada, el Delegado de la Compañía Transatlántica, dos Vocales designados por el Municipio, otro designado por la Junta de Reformas Sociales, dos individuos de la Sociedad de pescadores y pescaderos elegidos por ésta, cuatro bienhechores del Patronato designados en junta general de accionistas, y los Arquitectos provincial y municipal y el periodista más antiguo de la localidad, como Vocales natos. Los obreros que deseen habitar las casas lo solicitarán de la Junta por instancia en que conste su naturaleza, oficio, circunstancias personas y familia que tengan á su cargo. Se ordenarán las instancias por fechas de presentación y necesidad y urgencia de la demanda, y al vacar alguna habitación se procederá

á un sorteo para adjudicarla al más necesitado de los que sean más antiguos en el orden de las peticiones. Á los tres meses de atraso en el pago del alquiler se concederá al inquilino un plazo de quince días para ponerse al corriente, pasado el cual será despedido de la casa. El que lleve doce años en una casa sin atrasos de pago y habiendo abonado 144 mensualidades de amortización, quedará dueño de ella. Una de las viviendas construída á propósito se destinará á asilo de transeuntes que carezcan de recursos. Se les dará albergue y comida en ella durante tres días, prorrogables á dos más. La Junta de Patronato se renovará por mitad cada dos años, admitiéndose las reelecciones.

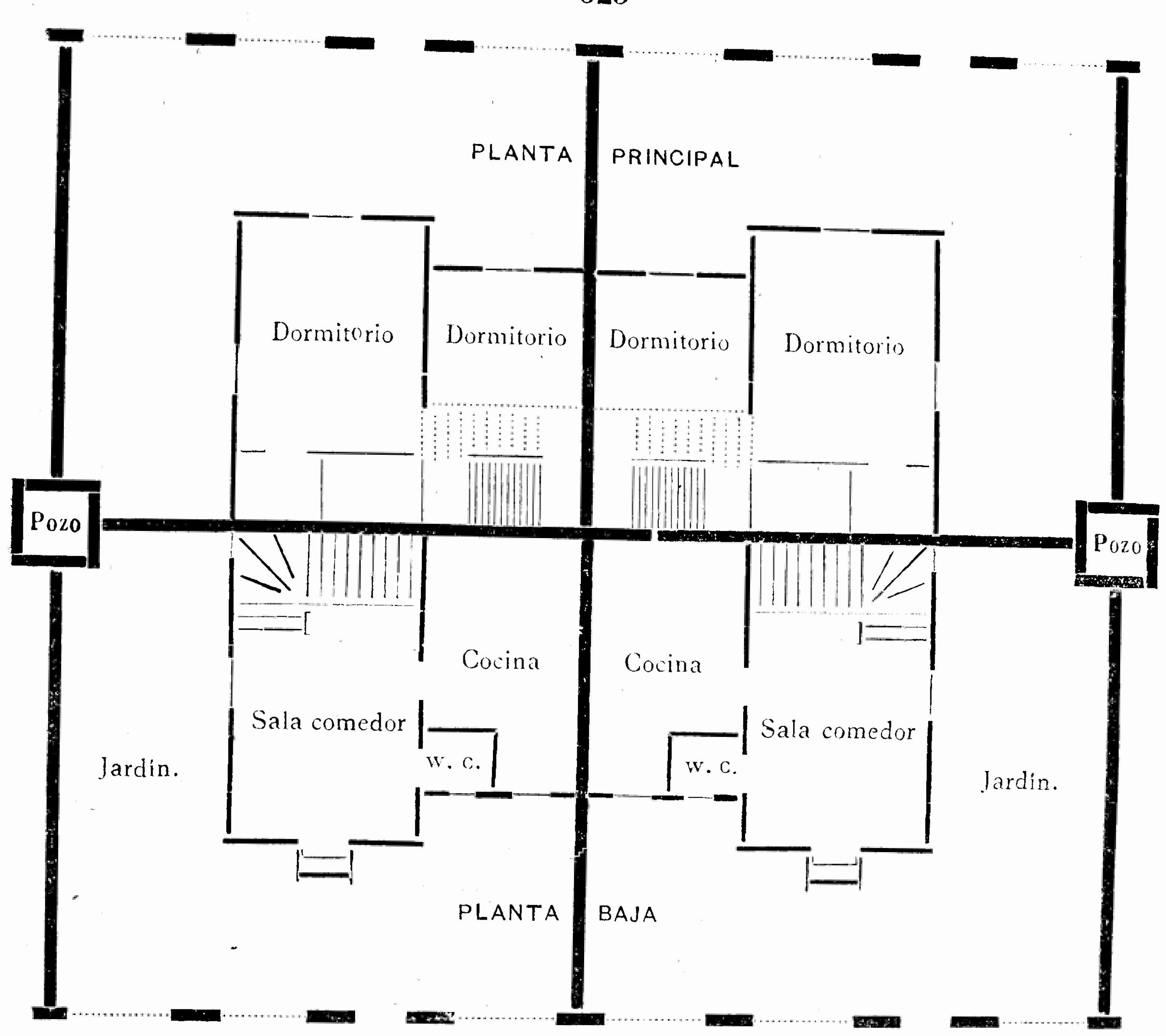
El segundo proyecto es el de Reglamento para la adjudicación de las casas construídas. Establece que aquéllas serán propiedad del Patronato, que las inscribirá á su nombre en el Registro de la propiedad. La cuota mensual que se satisfará por alquiler será de 10 pesetas durante doce años, y si el obrero aspira á la propiedad de la vivienda, abonará mensualmente, como cuota de amortización, una cantidad igual á la del alquiler, además de éste, y transcurridos doce años quedará como dueño, siempre que no haya gravado la finca con alguna hipoteca. En casos extraordinarios, cuando la Junta considere acreedor al obrero de tal beneficio, le concederá la propiedad de la casa á los diez y seis años de vivirla, sin necesidad de haber pagado cuotas de amortización y previa una información *ad hoc*. Otorgada la escritura de dominio á favor del obrero, la Sociedad se reserva los derechos de retracto y prorrateo.

Por causas de indignidad ó morosidad en el pago, según lo establecido en el proyecto anteriormente citado, el Patronato podrá exigir del obrero que deje libre la finca, perdiendo en este caso todo derecho á habitarla de nuevo. Se regulan convenientemente la forma y cuantía de devolución de las cuotas de amortización satisfechas por el lanzado y las obligaciones del inquilino referentes al cuidado de la finca, que vigilará la Junta en la forma más conveniente á sus intereses. Se establecen premios para los inquilinos que, como tales y como jefes de familia, mejor se porten. El inquilino quedará también obligado á vacunar y revacunar á todos los individuos que tenga bajo su guarda; á enviar á la Escuela para que reciban la instrucción primaria á sus hijos y demás individuos de la familia menores de doce años; á no subarrendar el todo ó parte de la finca sin permiso especial del Patronato; á consentir que se desinfecte su casa siempre que se considere necesario; á dar parte al Patronato de los nacimientos, defunciones y enfermedades graves que ocurran en ella, y á

satisfacer el importe de las obras de conservación menores de 50 pesetas. Se dictan las reglas siguientes para la preferencia en la adjudicación de viviendas: 1.ª Los obreros que sustentan á sus familias por medio de jornal diario, eventual y sin derecho á jubilación retribuída; 2.ª Los que dentro de esta clase tengan mayor número de hijos menores de catorce años; 3.ª Los que, siendo obreros, no estén impedidos para el trabajo. Los obreros de Cádiz serán siempre preferidos en igualdad de circunstancias. Como la adjudicación de casas se hará por concurso, consigna el Reglamento que se anunciará con treinta días de anticipación, y que para tomar parte en él se requiere ser español, hijo ó vecino de Cádiz, mayor de edad, con oficio lícito, buena conducta, no estar procesado ni haber sido condenado en causa criminal, y no pagar el concursante, ni sus parientes en primer grado que hayan de vivir con él, contribución por ningún concepto. Hecha la adjudicación, se hará entrega de la vivienda previo inventario. La Casa-Asilo de transeuntes tendrá dormitorios y una sala de aseo. Se inscribirán en un libro que al efecto ha de llevarse, haciéndose constar sus nombres y demás circunstancias personales, causa de su carencia de albergue y objeto de su llegada á Cádiz. Termina el proyecto dictando medidas de policía é higiene para el régimen de la Casa-Asilo.

La cantidad recaudada primeramente para la construcción de la barriada de obreros en Cádiz ascendió á pesetas 24.599,43. El Ayuntamiento subvencionó la obra con 15.000 pesetas y la cesión del terreno para las edificaciones.

Las cantidades suscritas para la construcción de la barriada alcanzaban á 36.314,90 pesetas en la fecha de la inauguración de la primera vivienda: Junio de 1906. El presupuesto de cada casa era de 6.000 pesetas, comprendiendo cuatro el grupo, con arreglo al siguiente plano:



Constan de planta baja con sala, cocina y retrete; planta principal con dos dormitorios, y azotea con su correspondiente buhardilla.

*
* *

Las notas precedentes, publicadas en la primera edición de la presente obra, han sido ampliadas por el Sr. Delegado de Estadística de la tercera Región con referencia á datos oficiales, de los que tomamos las siguiente noticias:

«*Antecedentes.*—En cabildo de 25 de Octubre de 1905 se propuso por el Excmo. Sr. D. Cayetano del Toro, Alcalde-Presidente, y se aprobó por la Municipalidad, la construcción de una barriada en extramuros, distrito Segismundo Moret, con destino á proporcionar á los obreros de la población viviendas cómodas é higiénicas; y habiéndose pedido por entonces al Excmo. Sr. Ministro de la Guerra una disminución de los 300 metros de zona polémica en el frente de tierra, en vez de esa concesión otorgó, por Real orden fecha 24 de

Febrero de 1906, la gracia especial de que se edificara el barrio obrero dentro de dicha zona militar, en un polígono excepcional, renunciando el mencionado ramo de Guerra á la indemnización que por ceder esos terrenos pudiera corresponderle.

Teniendo ya emplazamiento adecuado, se formaron los oportunos planos, Memoria y demás que constituía el proyecto para la barriada (ésta se denomina de la *Reina Victoria),* aprobándose todo ello al punto 11 de la sesión capitular de 4 de Abril de 1906, y disponiéndose un trazado del terreno, que comprende el llamado Jardín del Gobernador y una porción de tierras colindantes por el lado del Este, y siendo los demás linderos el camino de San Severiano, paseo de Augusta Julia, callejón denominado del Miedo y línea amojonada que señala el límite exterior de la zona polémica.

Aunque lo concedido daba espacio para emplazar 120 casas, con superficie de 131 metros 25 decímetros cuadrados cada una, sólo se pensó, á la sazón, en fabricar 20, en cinco grupos de á cuatro, los cuales empezaron á formarse y costearse con una suscripción del vecindario y 15.000 pesetas de consignación municipal (al presente se está construyendo el tercer grupo, y la mencionada consignación es, para 1910, de 20.000 pesetas). En la actualidad están terminados dos grupos y comenzado el tercero. Y para completar el pensamiento de lo que en méritos de verdadera caridad quería erigirse, el día 16 de Abril de 1906 se elevó instancia al Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, acompañada de Estatutos y Reglamento de la barriada, á fin de que clasificara ésta como un Patronato de beneficencia y aprobara dichas reglas, redactadas para su régimen, á tenor de lo instituído en el capítulo 2.º de la Instrucción de 14 de Marzo de 1899.

Después de un largo período de paralización del asunto en la citada Superioridad y de algunas dificultades que se subsanaron, ha recaído la clasificación y aprobación en Real orden de 18 de Diciembre de 1909, á virtud de nuevo acuerdo municipal de 17 de Noviembre del mismo año y nueva remisión de bases é instancia fecha 18, con expresa constancia de la gratuita ocupación de las casas por los agraciados.

En virtud de ello se ha constituído la Junta patronal, y se procede en la actualidad á las demás diligencias de cumplimiento de los benéficos fines perseguidos, por lo que se consideró de utilidad la impresión y publicación de las bases del Patronato y Reglamento para ocupación de las fincas que á continuación se insertan.

Patronato y Junta de administración y gobierno para el proyectado barrio obrero en extramuros.—Excmo. Sr.: El Alcalde, iniciador del

pensamiento á que se refiere el epígrafe, conociendo las dificultades que la tenencia de cierta clase de bienes irroga á los Ayuntamientos, y habida cuenta de que lo que se debe principalmente á una suscripción pública conviene que esté siempre separado de la gestión oficial, sin que en ningún tiempo ni por administración alguna pueda confundirse con aquélla, estima adaptable al caso la creación de un Patronato.

Allí donde se persigue un fin de utilidad y beneficencia caben siempre ese concepto y esa denominación, que algunos tienen por arcaicos, y que puede subsistir siempre con tal de amoldarlos al Derecho y á las tendencias modernas.

Un Patronato rige la acción internacional contra la trata de blancas, que tan moralizadores fines persigue; un Patronato establece para los médicos titulares, que tan útil misión desempeñan, la Instrucción general de Sanidad: uno y otro provienen de recientísima creación.

Hechas estas consideraciones preliminares, y con el fin de dar forma práctica al referido Patronato, se establece lo siguiente:

Base 1.ª Tomando como punto de partida el pensamiento iniciado por el Excmo. é Ilmo. Sr. Alcalde de Cádiz de edificar una barriada de obreros en extramuros, que fué auxiliado por Corporaciones y particulares en pública suscripción, se crea un Patronato cuyo fin benéfico es el proporcionar viviendas higénicas, gratuitas y cómodas á los obreros.

Su capital estará constituído:

1.º Por el producto de la suscripción hecha hasta hoy y las cantidades que sucesivamente ingresen en ella.

2.º Por los donativos de todas clases que hagan los particulares, Sociedades, etc.

3.º Por las subvenciones que se obtengan del Ayuntamiento, del Gobierno, Corporaciones y por cualesquiera otros donativos y productos que quepan en los moldes del art. 7.º del Real decreto, fecha de 4 de Marzo de 1899.

Base 2.ª Para realizar el fin que trata la base anterior, los patronos de que se expresarán mención y nombramientos en la base séptima, se harán cargo de los fondos existentes y créditos consignados por medio de acta notarial, y cuidarán de fomentar la suscripción empleando el importe que se vaya obteniendo en la construcción de las casas de la barriada.

Dichas casas se ajustarán á los modelos más modernos y económicos á juicio pericial y se inscribirán á nombre del Patronato como per-

sona jurídica, del modo preceptuado por el art. 9.º de la Ley Hipotecaria.

Base 3.ª Para cumplir la regla tercera de la primera base, los patronos instarán del Ayuntamiento, en virtud de la obra benéfica de que se trata, el perdón del canon que de los demás particulares habrá de percibir por las cesiones de terrenos, según se consigna en la Ley votada en Cortes, así como la concesión de un subvenio anual. También solicitarán subvenciones de la Excma. Diputación provincial y Ministerio de la Gobernación.

Base 4.ª Incumbe á dicho Patronato no solamente el fomento de la suscripción y edificaciones de que se trata en las bases anteriores, sino la administración y entretenimiento de la barriada, para lo cual cuidará de sus reparaciones y realizará todos los demás actos de un buen administrador.

Base 5.ª Establecerá las reglas que á bien tenga para cerciorarse que los ocupantes sean obreros, sin que en ningún caso permita que las viviendas y casas dichas se destinen á otros fines que á los de la institución que se crea en favor de las clases trabajadoras, ni que en ellas se establezcan tiendas de vinos, comestibles, ni cualquier comercio lícito ó ilícito.

Base 6.ª El número de casas se procurará por ahora que llegue á 20, pudiendo aumentarse según lo permitan los recursos; y si después de tenerse el número suficiente de viviendas para las necesidades locales, existieran fondos bastantes como para nuevas obras ó adquisiciones, se podrán establecer escuelas gratuitas ú otros centros útiles, que se considerarán como agregaciones al Patronato.

Base 7.ª Serán patronos con todos los derechos inherentes á los de su clase, y con las obligaciones indicadas en estas bases y las demás que las Leyes les imponen, y constituirán la Junta administrativa y de Gobierno:

El Alcalde de Cádiz y el Sr. Obispo de la Diócesis como Presidentes honorarios.

El autor del proyecto de la barriada.

El Presidente de la Excma. Diputación provincial.

El Sr. Delegado de la Compañía Transatlántica en Cádiz.

Dos Vocales designados por el Municipio.

Un Vocal designado por la Junta local de Reformas Sociales.

Dos bienhechores del Patronato, nombrados en junta general de albergados.

De estos individuos se designarán por ellos mismos un Presidente efectivo, un Vicepresidente, un Tesorero, un Contador y un Secreta-

rio. Esta Junta se renovará por mitad cada dos años en su parte electiva, debiendo salir en la renovación primera los que designe la suerte y admitiéndose la reelección.

Los Arquitectos provincial y municipal son individuos natos del Patronato, así como el periodista más antiguo de la localidad.

Base 8.ª Son atribuciones del Patronato:

a) Administrar los fondos sociales.

b) Admitir donativos y legados en favor de esta benéfica institución.

c) Procurar ingresos extraordinarios.

d) Vigilar por la buena conservación de las fincas mientras pertenezcan á la Sociedad.

e) Acordar todas las medidas y resoluciones que estime necesarias para la cumplida ejecución de los fines de la Asociación.

f) Celebrar, en nombre de la Sociedad, toda clase de contratos, ya tengan por objeto adquirir bienes para ella, ó ya venderlos, cederlos, donarlos, permutarlos, hipotecarlos, acensuarlos y, en general, enajenarlos en cualquiera de las formas que el Derecho admite.

g) Ejercitar, tanto en juicio como fuera de él, todos los derechos y acciones que asistan á la Sociedad, nombrando, siempre que lo estime conveniente, apoderados generales ó especiales, y revistiéndolos de todas las facultades que juzgue oportunas.

La facultad de enajenar ó gravar en manera alguna alcanza á las fincas construídas ó en construcción por los fines del Patronato.

Base 9.ª Para los actos materiales de su gestión inspectora de las obras y administradora de las fincas y demás anexo, podrá delegar en persona de su confianza que al efecto designe.

Asimismo nombrará el personal que necesite para todo trabajo material ó manual, siempre dentro de la más estricta economía.

El personal nombrado para el trabajo material ó manual será retribuído como anteriormente se indica; pero nunca podrá serlo ninguna persona del Consejo, ni el mismo Secretario, siendo estos cargos honoríficos.

Base 10. Dichos patronos redactarán y aprobarán las modificaciones y los Reglamentos particulares por que tengan á bien regirse, sin que ninguno de sus preceptos tenga validez en cuanto contradigan las presentes bases.

Base 11. Igualmente formarán cuenta anual de su gestión, de que se remitirán los ejemplares reglamentarios á la Dirección general de Administración por el conducto debido, para los efectos de la Instrucción de beneficencia fecha 14 de Marzo de 1899.

Base 12. Las presentes bases, una vez aprobadas, constituído el Patronato y aceptado por los patronos, se elevarán á escritura pública, cuya copia se remitirá á la Junta provincial de Beneficencia, y por ésta al Protectorado, con el fin de que el mismo apruebe la constitución de lo instituído como caso de beneficencia particular debidamente ejercida.

Se solicitará exención de contribución para las casas construídas.

Base 13. Los obreros que deseen habitar en las casas citadas lo solicitarán, por instancia, de la Junta, haciendo constar su naturaleza, oficio ó taller á que pertenezcan, su buena vida y costumbres y la familia que tengan á su cargo.

Las instancias se conservarán, clasificándolas, en la Secretaría, todas, según la necesidad y urgencia, y cuando vaque alguna habitación, se procederá á un riguroso sorteo entre las que reunan iguales circunstancias.

Base 14. Se destinará una casa, construída á propósito, para asilo de los transeuntes que carezcan de habitación y de recursos para proporcionársela, y la Sociedad dará á cada uno de ellos, por espacio de tres días, prorrogables en su caso á dos más, alojamiento, cama y bonos para dos comidas diarias en las cocinas económicas. La Casa-Asilo estará guardada por un Conserje, que habitará en ella, y que cuidará del orden y buen régimen de los asilados.

Base 15. Anualmente se celebrará una junta pública en el día que juzgue oportuno el Patronato, y en ella se leerá una Memoria de los trabajos realizados, se darán y aprobarán las cuentas del año anterior y los presupuestos para el año próximo.

En esta junta se hará la renovación parcial del Patronato el año que corresponda.

Serán válidos los acuerdos que dicha Junta adopte, cualquiera que sea el número de los que se reunan, exceptuando los que se refieren á enajenación, cesión ó imposición de gravámenes de las fincas construídas, para los que son indispensables los votos de los dos tercios de la Junta.

Ésta no podrá modificar las bases fundamentales del Patronato, y sus acuerdos se referirán sólo á las interpretaciones de estas bases.

Base 16. Además se celebrarán mensualmente las juntas que se crean necesarias, en las que no se podrán tratar otros asuntos que los que consten en la convocatoria.

También podrán celebrarse reuniones extraordinarias cuando lo soliciten, por escrito, del Presidente del Patronato dos ó tres Vocales.

Cádiz 8 de Noviembre de 1909.

NOTA. Las bases 11 y 12 han quedado sin efecto por virtud de la Real orden de aprobación.

Reglamento para ocupación gratuita de las casas construídas.— Artículo 1.º Las casas que se edifiquen en dicha barriada se ocuparán mediante concurso, tan luego como estén en disposición de ser habitadas, por los obreros que reunan mejores condiciones de moralidad, laboriosidad y buena conducta á juicio de la Junta de Patronos.

Se considerarán como obreros, para los efectos de este Reglamento, los individuos que con su trabajo manual, siempre precario, libren su subsistencia de un jornal que no exceda de 5 pesetas diarias.

Art. 2.º Dentro de las condiciones á que se refiere el artículo anterior, se dará preferencia:

1.º Á los que sustenten sus familias por medio de jornal diario no seguro.

2.º Á los que, además, tengan mayor número de hijos menores de catórce años.

3.º Á los que se hallen aptos para el trabajo, por no tratarse de un hospital que albergue impedidos, sino de una institución encaminada á determinades fines sociales.

4.º Á los naturales de Cádiz en igualdad de condiciones.

Art. 3.º El concurso á que se refiere el art. 1.º se anunciará por término de treinta días en los periódicos locales, insertándose los anuncios en tres números consecutivos, y consignándose en ellos los artículos de este Reglamento y Estatutos del Patronato que se consideren pertinentes.

Durante dicho plazo cada aspirante presentará una solicitud en que se exprese:

Primero. Su nombre y apellidos y la circunstancia de ser español, mayor de edad, hijo de Cádiz ó vecino con residencia por más de tres años si fuere natural de la provincia, ó de seis si procede de otra.

Segundo. Su domicilio y el hallarse casado ó viudo con hijos, número, nombres y edades de éstos.

Tercero. Gozar de buena conducta.

Cuarto. Tener un oficio lícito, expresando el taller, fábrica ú obra donde trabaja, nombre y domicilio del maestro, jefe ó dueño del mismo.

Quinto. No estar procesado ni haber sido condenado por sentencia firme en juicio criminal.

Sexto. No pagar él, ni ninguna de las personas de su familia con quienes tenga convivencia, contribución directa de clase alguna.

Septimo. Cualquier otra circunstancia que se considere conveniente.

Los anteriores requisitos deberán ser comprobados del modo más sumario y económico; pero la Junta de Patronos podrá exigir un complemento de pruebas, ó tomar de por sí los informes que entienda necesarios, antes de dar posesión del predio.

Art. 4.º Terminado el plazo de los treinta días para la presentación de solicitudes, la Junta formará una lista de las producidas por orden alfabético, que publicará en los indicados periódicos locales, y dentro de otros quince las clasificará por orden de méritos. Hecha la calificación de los optantes á habitar las casas, se publicará y se oirán reclamaciones, que resolverá la Junta.

Si resultaren hallarse con suficiente derecho mayor número de solicitantes que el de las casas disponibles, se procederá á un sorteo público ante Notario, que igualmente se anunciará.

Art. 5.º La adjudicación á los ocupantes se realizará mediante un contrato, en que se hará constar:

a) Un inventario de puertas, llaves y demás objetos, cuya devolución pueda exigir el Patronato á su tiempo;

b) Una formal renuncia de los ocupantes á toda impugnación de desahucio por no existir precio ó merced, obligándose á tener la finca á disposición de la Junta. Ésta puede terminar á su voluntad dicha ocupación. El plazo ordinario de ocupación es de cuatro años, á contar desde el día de la toma de posesión, pudiendo renovarse por espacio de otros cuatro, mediante nueva instancia y probándose las inmejorables condiciones de la familia ocupante;

c) Un expreso consentimiento á que la Junta ó sus delegaciones puedan, cuando á bien lo tengan, durante las horas del día, visitar é inspeccionar los domicilios y el estado de las fincas;

d) Una formal prohibición de todo subarriendo ni cesión de parte de lo ocupado á familia distinta de la adjudicataria, y á quien la Junta no haya concedido por escrito ese derecho;

e) Obligación de todos los ocupantes de costear las reparaciones menores de 30 pesetas, y el Patronato las que excedan de esta cantidad.

Art. 6.º Además de las anteriores reglas de derecho, se consignarán las siguientes de higiene y buen régimen:

1.ª Á vacunar y revacunar á todos los individuos de la familia que hayan de habitar la casa.

2.ª Á enviar á sus hijos y demás individuos de la familia menores de doce años á los establecimientos de enseñanza donde reciban la instrucción primaria.

3.ª Á conservar la finca con el mayor aseo y limpieza y á observar las Ordenanzas de policía urbana de Cádiz.

Art. 7.º Será motivo de desahucio, si no mereciere además mayor penalidad, producir daños de consideración en las fincas.

También lo será el faltar á las condiciones del contrato expresado en este Reglamento, ser condenado en varios juicios de faltas ó en sentencia firme de juicio criminal.

Art. 8.º Los incursos en el párrafo 1.º del artículo anterior, no tendrán derecho á resarcimiento alguno, antes bien, según las circunstancias del daño que produzcan, podrán hallarse atenidos á indemnizar al Patronato.

Al terminarse el plazo de ocupación de la casa, se abonarán á los inquilinos 50 pesetas para gastos de mudanza, á juicio de la Junta.

Art. 9.º Las casas que quedaren vacantes por razón de desahucio, abandono de sus poseedores ó término del plazo de ocupación, se ocuparán, después de las convenientes reparaciones, por los mismos trámites que se fijaron para las nuevamente construídas.

Art. 10. Tiene facultad la Junta de Patronos para el desahucio en caso de infracción de este Reglamento, con incautación inmediata de la finca.

Art. 11. La Casa-Asilo para transeuntes de que trata la base 4.ª de los Estatutos, tendrá 10 dormitorios, que estarán numerados é independientes también entre sí. Contendrán una cama, dos sillas, una mesa y un vaso de noche. Á los albergados se les socorrerá en la forma que establecen los Estatutos.

Para ingresar en el Asilo por los tres días señalados, se pedirá el ingreso al Presidente ó Vocal de turno, si así se estableciere, con demostración de la pobreza y cualidades de transeuntes. Para que se prorrogue por dos días más la permanencia, se comprobará la absoluta imposibilidad de continuar el viaje y la buena conducta observada en el mismo durante los tres días anteriores.

Todos ellos se inscribirán en un libro que llevará el conserje, haciendo constar los nombres, naturaleza, objeteto de la venida á Cádiz y razón de su carencia de albergue. Ningún transeunte podrá volver al Asilo hasta pasados dos meses, por lo menos, de su anterior estancia.

Las puertas de dicha casa se cerrarán á las nueve de la noche totalmente, quedando excluído el que no se encuentre en ella. Asimismo se expulsará al que ocasionare cualquier desorden ó perturbación, y no serán admitidos enfermos ni individuos descuidados y llenos de miseria.

En la casa repetida se cuidará del mayor aseo, limpieza é higiene,

las que observará cada asilado en su dormitorio y ropas. Diariamente lo inspeccionará todo el conserje y dará cuenta.

La policía podrá penetrar en dicho Asilo en los casos en que trate de perseguir algún delito.

Cádiz 8 de Noviembre de 1909.—*Cayetano del Toro.*

Copia de parte de la Memoria que acompañó al proyecto firmado por el Arquitecto municipal de Cádiz. — «..... Debiendo tener el proyecto el carácter de barrio, y habiendo de emplazarse en extramuros, no cabía duda de que lo conveniente y lo racional era el sistema de casas unitarias, ó sea una para cada familia.

El modelo adoptado tiene la disposición en cruz, ó sea de cuatro casas agrupadas en un solo lote ó edificio, de manera que cada casa forme una esquina del grupo, con dos fachadas y dos medianeras, constando de planta baja y un piso alto, á fin de economizar terreno y tomando una disposición en que se armonicen lo más posible la higiene con la economía.

A cada casa se asigna un terreno de 12,50 metros de fachada por 10,50 de fondo, ó sean 131,25 metros cuadrados, de los cuales corresponden á la casa, muros de cerca y pozo, 48,36, quedando, por lo tanto, un espacio libre, destinado á jardín ó canal, de 82,89 metros cuadrados, dispuesto en forma de escuadra. La parte descubierta tiene en cada casa una línea que da á la calle, cerrada por una verja, con su correspondiente puerta; las otras líneas son medianeras y se cierran con cercas.

La casa, como hemos dicho, consta de planta baja y planta alta. La planta baja se distribuye en una habitación que servirá de sala y comedor, una cocina con fogón, fregadero, lavadero y coladero, más una alacena, un retrete y la escalera. En la planta alta se disponen dos alcobas, una capaz para dos camas, con un pequeño ropero, y otra para una sola cama, y además la escalera para subir á la azotea. Todas las habitaciones tienen ventanas, y, por tanto, luz y ventilación directas.

En el ángulo de cada cuatro canales se abrirá un pozo de 2 metros de diámetro, que será medianero para dichas cuatro casas.

El volumen de aire que comprenden todas las habitaciones cerradas es de 204,91 metros cúbicos.

A fin de favorecer las condiciones higiénicas, y evitar en lo posible las humedades del suelo, se coloca el piso bajo á 45 centímetros sobre el terreno exterior, salvándose en la puerta el desnivel mediante tres escaleras.

Para la construcción, tratándose de casas económicas, se ha buscado lo más barato, dentro de las costumbres y materiales usados en la localidad. Los cimientos y muros de piedra quebrada de la playa, con esquinas de sillería y dinteles, jaulas y antepechos de ladrillo; los suelos de tablones con bovedillas en el primer piso y ladrillo por tabla en la azotea; las solerías de ladrillo raspado; las bajantes de tuberías gres; los retretes de sifón; los escaleras de madera, y todo lo demás según corresponde á una construcción modesta y económica.

Al interior van los muros y tabiques con su correspondiente zahorrado, vertido y encalado, pero al exterior, á fin de evitar frecuentetes rezanados; sólo se dispone el rejuntado de las fábricas y el encalado directo, con lo que fácilmente, y á poco coste, puede el mismo inquilino tener su casa limpia y aseada.

La línea á la calle se cierra con verja de hierro colocada sobre zócalo de ladrillo, entre pilares también de ladrillo. Con esto, y con el resaltado de huecos, importa y cornisas, se dará á las casas un aspecto relativamente bonito, á fin de que el obrero sienta esa satisfacción de lo agradable, que no debe estar reñida con la pobreza.

La evacuación de aguas sucias y pluviales se efectúa mediante una alcantarilla común á cada dos casas, la cual se conduce á la madrona general que el Municipio haga en las nuevas calles. Si aquéllas no se hicieran, habría que disponer pozos negros, bien del sistema corriente, bien del sistema Mouras. La sencillez de la construcción ha hecho innecesario el cálculo científico de pisos y muros; nos hemos, por tanto, sujetado á lo que usualmente se adopta para las construcciones de carácter corriente.

El presupuesto lo hemos estudiado con todo detenimiento, ya que uno de los motivos principales de la construcción es el de la economía. No hemos obtenido ésta hasta donde hubiéramos querido; pero no por culpa nuestra, sino por las condiciones especiales de la localidad. Los materiales son caros en Cádiz, y mucho más la mano de obra; el forzar estos factores fuera de la realidad nos hubiera dado un presupuesto más bajo, pero ficticio, y, por tanto, irrealizable. Sin contar el valor del terreno, asciende el presupuesto material para cada casa á 5.552,01 pesetas, y aumentando un 5 por 100 por gastos de administración é imprevistos, tenemos un total de 5.829,61 pesetas, coste verdad de la casa, tal como la hemos proyectado. No hemos agregado partida de honorarios por proyectos y dirección, porque en tanto se realice la obra por el Municipio, empleará éste su personal técnico. Con el citado presupuesto resulta el metro cuadrado de edificación á 120,55 pesetas; el metro cuadrado de extensión techada

utilizable, á 80,40 pesetas, y el metro cúbico de volumen cerrado, 58,45 pesetas. No ignoramos que en otras localidades podrían hacerse estas mismas casas por 3.500 ó 4.000 pesetas; pero aquí creemos fundadamente que no.»

GRANADA

En el barrio del Albaicín, de Granada, se adjudicaron en 1907, en concurso de méritos, entre los obreros naturales y vecinos de la población, varias casas construídas por el Ayuntamiento, que forman un grupo ó barriada.

Las casas pasarán á ser propiedad de los obreros favorecidos en el concurso, mediante el abono mensual de 12 pesetas 50 céntimos.

Aparte la condición de vecindad, se exige á los solicitantes que acrediten estar casados y observar buena conducta.

JEREZ DE LA FRONTERA

Hay en Jerez un barrio obrero que á fines del año 1905 se componía de 10 casas en dos grupos de á 5. Cada casa está rodeada de un pequeño terreno para huerta y jardín, cercado de alambres. Las dimensiones de cada casa son 9 metros de frente por 7 de fondo, ó sea un total de superficie cubierta de 63 metros cuadrados. Las 10 casas han costado al Ayuntamiento en total 64.055,06 pesetas, no incluído el valor del terreno, ó sean 6.405,50 cada una de las casas.

JUMILLA

El día 24 de Junio de 1906, y con ocasión del Congreso agrícola de Jumilla, se inauguró solemnemente en esta población la barriada de casas obreras. Las construídas y entregadas ya ascendían á 14, y con destino á las que se fueran construyendo disponía el Ayuntamiento de 7.000 metros cuadrados de terreno (1).

---

(1) Véase antes, en la *Información de la Sección 3.ª del Instituto de Reformas Sociales*, pág. 285, las noticias referentes á esta población.

MADRID

En la sesión celebrada por el Ayuntamiento de Madrid el 24 de Marzo de 1905 presentó el Concejal Sr. Sánchez Anido dos proposiciones relacionadas con el problema de la vivienda obrera, y encaminadas á invitar á la Corporación á tomar sobre el caso prontas y eficaces iniciativas. En la primera de dichas proposiciones, partiendo de la necesidad de emprender una dirección en dicho asunto, y teniendo en cuenta, además, que con la construcción de la Gran Vía y derribos necesarios para hacerla ha de sufrir gran aumento el precio de los alquileres y ha de haber gran escasez de cuartos para alquilar, se pide el nombramiento de una Comisión compuesta de Concejales, industriales, comerciantes, publicistas y obreros, para que informen detalladamente acerca de las condiciones en que hoy viven los obreros, y formas y medios que hay que emplear para mejorar sus viviendas. Dicha Comisión habría de entender también é informar en los asuntos siguientes: Pedir al Estado la reforma de la Ley de Expropiación forzosa, aplicándola á las casas insalubres, y que se conceda al Ayuntamiento la facultad de poder construir por su cuenta casas para obreros; Concursos para modelos de viviendas obreras, á fin de adoptar el tipo más económico é higiénico y demás asuntos que se relacionen con este problema. La segunda proposición del Sr. Sánchez Anido es complemento de la primera, y se refiere á la forma de constituir una Asociación del Municipio y otras entidades, análoga á las establecidas en Bruselas y otros puntos, para subvenir á la parte económica relacionada con la construcción de viviendas. Ambas proposiciones fueron tomadas en consideración.

El Ayuntamiento de Madrid, deseando conmemorar el enlace de S. M. el Rey, abrió un concurso entre propietarios de terrenos y constructores para la edificación de una barriada de casas para obreros y familias pobres, con arreglo á las bases siguientes:

1.ª Todos los terrenos que se propongan habrán de ser precisamente dentro del término municipal de Madrid, prefiriéndose aquellos que por su altitud, orientación, relieve y proximidad á vías públicas reunan mejores condiciones.

2.ª Á cada proposición se acompañará un plano, en escala de 1 : 500 del terreno, marcando la extensión del mismo, las secciones longitudinales y transversales que sean precisas para dar idea exacta de su

relieve y su relación con las vías públicas ó centros poblados más próximos.

3.ª En este mismo plano, ó en otro análogo, se representará la distribución de casas en el barrio proyectado, advirtiendo que las calles no deberán tener menos de 10 metros de latitud.

4.ª Se presentarán también planos de plantas, fachadas y secciones, en escala de 1 á 100, de las diferentes clases de casas que se proponga construir, que podrán ser de sólo planta baja y principal, unas y otras para ser ocupadas por una sola familia, exentas, pareadas ó en grupos de á cuatro, debiendo llevar todas delante de sus fachadas un pequeño jardín. Cada casa llevará su correspondiente retrete y vertedero, estudiándose el sistema de desagües por medio de pozos Mouras, si no fuese posible verter directamente las aguas de aquéllas á alcantarillas construídas.

5.ª Presentarán también los concurrentes una Memoria descriptiva de los materiales que han de emplear, á cuyo efecto se advierte que éstos deberán ser de la mejor calidad y bien empleados en obra, adoptándose todas las precauciones necesarias para que no haya humedades en las plantas bajas de las casas y que éstas resulten sólidas y perfectamente higiénicas. Se unirá igualmente un presupuesto detallado de cada casa ó grupos de casas que se propongan.

6.ª En atención á la premura del tiempo, el plazo para la presentación de proposiciones y planos, Memorias y presupuestos, firmados todos ellos por Arquitectos, será de *ocho días*, á contar de la publicación de este anuncio.

7.ª El Ayuntamiento, una vez examinadas las proposiciones que se presenten, aceptará la que considere más ventajosa y conveniente, reservándose el derecho de desecharlas todas si, á su juicio, no hubiere ninguna aceptable, y sin que en este caso puedan formular reclamación alguna los concurrentes.

8.ª Aceptada una proposición, el Ayuntamiento se compromete á adquirir cierto número de casas, que serán adjudicadas á los obreros ó familias pobres dignos de tal distinción, con arreglo á las bases y condiciones que se establecerán. El Ayuntamiento destinará á este fin la cantidad de 15.000 pesetas, que al presente tiene consignada; la que resulte sobrante después de cubrir los gastos de la batalla de flores que se ha de celebrar, y la que en cada presupuesto sucesivo se autorice para el mismo objeto.

9.ª Atendiendo al corto tiempo que falta para el suceso que se trata de conmemorar con este Concurso, y el natural deseo de que coincida, á ser posible, la fecha de aquél con la de inauguración de

la primera casa del barrio proyectado, se advierte que será preferido entre los concurrentes el que, en iguales condiciones económicas que otros, se comprometa á tener construída una finca en el 1.º de Junio.

— En 10 de Diciembre de 1908, el Alcalde, Sr. Conde de Peñalver, presentó una moción al Concejo encareciendo la gravedad del problema de la habitación en Madrid, máxime ante las contingencias que determinará la construcción de la Gran Vía, y propuso que el Ayuntamiento «se decida desde luego, dentro de sus medios, á adoptar una resolución inmediata, procediendo á formular, del modo que la Ley y los Reglamentos exigen, su propuesta definitiva»; y para ello propuso que se constituyera una Comisión de Sres. Concejales que, «sin levantar mano», procedan á realizar los propósitos indicados, dando cuenta al Ayuntamiento en el plazo más breve posible.

La moción fué aprobada por el Ayuntamiento.

— En 7 de Septiembre de 1909, propusieron al Ayuntamiento los Concejales Sres. Dorado, Dicenta y otros:

1.º Que con urgencia formulase la Comisión de Obras un proyecto de barriadas en las afueras de la villa, edificándolas en distintos puntos, sin el carácter de barrio obrero (en interés de la clase media y para evitar «esa especie de separación de castas»).

La diferencia en el precio de los alquileres no influirá en las condiciones higiénicas, que han de exigirse con todo rigor.

Se recomienda la casa-jardín, en grupos ó aisladamente, pero jamás como las llamadas *de vecindad*.

El proyecto se relacionará con los conducentes al fomento de vías de comunicación y abaratamiento de las tarifas tranviarias.

2.º Que tratándose de una medida de interés público, el Ayuntamiento expropie los terrenos que necesite y los ceda á quien se comprometa á edificar en cierto plazo, satisfaciendo un canon anual que no exceda del alquiler que se fije, según el tipo de construcción, por el tiempo necesario para indemnizar del coste del suelo al Municipio, quedando, cuando eso se verifique, libre de toda carga el dueño del suelo, dándole además facilidades para construir, pero sin poder alterar la tarifa al alquilar el inmueble; ó que se contrate la edificación, y, mientras, se enajenan las casas en determinadas condiciones sobre el alquiler, con arreglo á tarifas, obligatorias para el comprador, haciéndose constar en todo caso, para los efectos oportunos, esa condición en las escrituras y en el Registro de la propiedad.

3.º Que á mayor eficacia, y para avalorar el concepto de tarifa reguladora que en lo posible aspira á tener la de alquileres, se procu-

re destinar los solares que posea la villa en el interior, si es posible, y dentro de los términos legales y bases de esta propuesta (1).

— El 24 de Noviembre de 1909 los Concejales Sres. Vilariño, Aguilera y Arjona y otros propusieron que se dictara una disposición para que mientras no se termine la construcción de la Gran Vía no puedan ser elevados los alquileres de los predios urbanos en más de lo que actualmente satisfacen los inquilinos.

Tomada en consideración, pasó á la Comisión de Casas baratas, que la desestimó.

— En el mismo año de 1909 tomó el Ayuntamiento en consideración tres proposiciones relacionadas con el problema de las habitaciones baratas: la primera sobre revisión y rebajas de las tarifas de tranvías; la segunda, á suspensión de la enajenación de los solares de la Villa y obligación de cerrar y edificar sobre los de propiedad particular, en el plazo de un año, y la tercera, á reforma de la Ley de Ensanche en el sentido de la unificación de las zonas.

— *Proposición del Sr. González Hoyos á la Comisión de Casas baratas en Enero de 1910.*—Ceder á quien los solicite todos los solares propiedad del Ayuntamiento al precio de la última tasación con las condiciones siguientes:

---

(1) Según el *Inventario de propiedades del Ayuntamiento de Madrid*, fecha 31 de Diciembre de 1907 (Madrid, Imprenta municipal, 1908), posee el Municipio de la corte:

	CAPITAL — Pesetas.
En bienes inmuebles	48.433.747,40
En censos	6.215
En valores públicos	325.178
TOTAL	48.765.140,40

De los bienes inmuebles son:

		Metros cuadrados.	Valor en tasación. — Pesetas.
Edificios	62	1.102.361,12	21.731.965,46
Solares	91	49.801,74	5.632.814,19
Fincas rústicas, de recreo y distintos servicios	16	3.878.932,89	21.068.967,75
TOTAL	169	5.031.095,75	48.433.747,40

1.ª Al que edifique casas en los solares del Ayuntamiento, con arreglo á las Ordenanzas municipales, con cuartos de 15 á 50 pesetas mensuales de alquiler, se le concederá el solar, á pagar en 20 anualidades, empezando á correr el plazo el día que esté la casa en condiciones de alquilarse, y además se le eximirá del pago de la contribución por urbana por los referidos veinte años.

2.ª Al que edifique casas en las condiciones anteriores, y con cuartos de 50 á 100 pesetas mensuales, se le concederá el pago del solar en 20 anualidades, y se le eximirá del pago de la contribución por urbana por quince años.

En ambos casos quedarán, como garantía del pago de los solares, éstos, más la edificación.

Durante el plazo en que se les exime del pago de la contribución por urbana no podrán los dueños de las fincas, sea el que quiera, variar los precios establecidos en la concesión.

Pasado el plazo de la concesión, pueden variar los precios de los alquileres, y entran á pagar la contribución correspondiente establecida en aquella fecha.

Otras proposiciones.—«Al Excmo. Ayuntamiento: Los Concejales que suscriben, persuadidos de que el alquiler de habitaciones en Madrid alcanza precios imposibles para las clases de modesta posición, interesan del Excmo. Ayuntamiento se sirva acordar que se solicite del Estado exención del pago de la contribución territorial para los que en terrenos particulares, ó cedidos por el Gobierno, ó por el Municipio, construyan, en el período consecutivo de cuatro años, casas cuyo alquiler no exceda de 50 pesetas mensuales, entendiéndose que la baja como contribuyentes no podrá durar más de quince años desde que empiece la explotación de las fincas.....»

«— Como la construcción de la Gran Vía ha de ocasionar el derribo de muchas fincas, ocupadas en su mayoría por familias de desahogada y de mediana posición, para quienes el precio de alquiler de los cuartos que ocupan es ya muy costoso, hasta el punto de constituir uno de los gravámenes más pesados y de más difícil solución, no sólo en los hogares de las clases más humildes, sino también entre las que parecen vivir con relativa comodidad, los Concejales que suscriben, persuadidos del deber en que están de gestionar cuanto esté de su parte en favor de las expresadas familias los medios que puedan facilitarles la solución del grave problema indicado, interesan del Excmo. Ayuntamiento solicite del Estado exención del pago de la contribución territorial en favor de los que durante un período que comprenda cuatro años consecutivos construyan casas con habitacio-

nes cuyo alquiler no exceda de 50 á 100 pesetas mensuales, limitándose la exención del pago de la contribución á un plazo de quince años, á contar desde la fecha en que las respectivas fincas se pongan en explotación.....»

*
* *

El Ayuntamiento, á propuesta de la Comisión de Casas baratas, acordó, á principios del presente año, abrir una INFORMACIÓN PÚBLICA.

Del resultado de la misma damos cuenta á continuación:

«*Sociedad Central de Arquitectos.* —Debe ante todo esta Sociedad felicitarse, y felicitar á esa Corporación por su plausible iniciativa, que, aunque tarde, pues llega cuando hace más de medio siglo que en la mayoría de los países de Europa y América se preocupan de tan transcendental problema Gobiernos, Municipios, particulares, Sociedades, y, en muchos casos, los mismos Jefes de Estado personalmente, ó tal vez por ese mismo lamentable retraso, puede dar comienzo á una era de reparación de uno de los más lamentables olvidos que los Poderes públicos, y, en general, las clases llamadas directoras, han padecido en España: el de procurar á los no favorecidos por la fortuna medios de tener albergue en las condiciones que el más elemental humanitarismo aconseja.

Es justo recordar que recientemente, en Junio de 1908, se presentó por el Gobierno á las Cortes un proyecto de Ley, bastante bien orientado en general, que ha sido en realidad el primer paso dado en esta serie de buenos propósitos que parece se inicia en la esfera oficial. Pero estancado quedó, como tantos otros, por culpa de nuestras desdichadas costumbres políticas; y por eso mismo es más de aplaudir el que el Ayuntamiento de Madrid se haya decidido á aplicar los principios en que aquel proyecto descansa, que, en rigor, son los mismos que en casi todas partes se han preconizado ó puesto en práctica para ver de resolver el problema con relación á esta corte.

Y aun ha de mostrar también esta Sociedad su asentimiento á otra determinación de ese Municipio, y es á la de romper con la rutina, imperante ya sólo entre nosotros, de no mirar sino un aspecto limitado del problema, el de la construcción de casas *para obreros,* y no ver su remedio sino en la edificación de casas familiares aisladas, situadas, por tanto, en las afueras de la población, cuando ni es sólo á los obreros á quienes en todas partes, y más aun en los grandes centros de población, se presenta la cuestión de la vivienda como de

dificilísima solución; ni sociológicamente es prudente el confinar á una clase social en barrios especiales, sino procurar, por el contrario, la mezcla y difusión de las diferentes clases; ni, por último, puede admitirse como solución el construir viviendas baratas sólo en las zonas periféricas de las poblaciones, cuando las necesidades de la vida exigen generalmente que las clases más trabajadoras habiten no lejos de los centros de actividad. Y no siendo posible prácticamente que dentro del casco urbano se puedan construir casas del modelo familiar ó aisladas, claro es que hay que admitir la casa de pisos, siempre que se la dote de buenas condiciones higiénicas, sin renunciar por ello al *desiderátum* de que la vida de familia se traslade con el tiempo, en su mayor parte, á aquellas zonas periféricas, dejando el centro para la vida de los negocios, á semejanza de lo que en gran escala se practica en los países del Norte de Europa, merced á la creación de ensanches de la población bien meditados, servidos por medios de comunicación rápidos y económicos.

Precisamente por haberse inspirado en tan estrechas miras los pocos intentos que aquí se han realizado en este sentido, ni han resuelto nada ante la magnitud del problema, ni han podido siquiera prosperar por falta de medio en que desarrollarse.

* * *

Para abarcar, pues, la cuestión en su conjunto, y con el carácter de generalidad con que creemos que debe ser resuelto, veamos primero cuáles son las verdaderas causas y extensión del mal, á fin de deducir, con las mayores probabilidades de acierto, los medios de remediarlo.

Á tres razones puede atribuirse principalmente el encarecimiento que desde hace algunos años han experimentado en esta corte las viviendas, y muy especialmente las más modestas: aumento de coste de la construcción; falta de edificación de casas baratas, con relación á las necesidades de Madrid; mayores exigencias de los propietarios, en punto al rendimiento de las fincas. Analicémoslas sucesivamente, para ver cuál es su influencia relativa en aquel fenómeno económico.

El coste de la construcción ha aumentado indudablemente, á medida que la mano de obra ha ido encareciendo. Hay que reconocer, sin embargo, que donde más se observa ese aumento es en la edificación de lujo, á causa de los muchos detalles y elementos de comodidad y embellecimiento que *hoy* se exigen en esa clase de fincas, an-

tes desconocidos, pero que la construcción modesta no ha sufrido elevación de coste que justifique la de los alquileres correspondientes, y, en cambio, la racional utilización de los modernos procedimientos constructivos permite, sin aumento apreciable de coste, dar á las casas mejores condiciones para resistir los efectos del tiempo, reduciéndose extraordinariamente el coeficiente de amortización y aun los gastos de entretenimiento.

Mayor ha sido, sin duda, la influencia de la segunda de las mencionadas razones.

Por una aberración, difícilmente explicable, del espíritu industrial de los propietarios que en los últimos años han venido dedicando capitales á la edificación de casas de renta, la mayoría de las construídas lo han sido de elevados alquileres, excesivos casi siempre, que eran las menos necesarias, por no haber aumentado el bienestar de las clases acomodadas en Madrid en tan exagerada proporción como erróneamente se ha supuesto, con lo que el porvenir, y casi podríamos decir el presente, de esa clase de fincas, se presenta bastante incierto, con injusto desprestigio para esta clase de negocios, que no tienen la culpa de la ignorancia é inconsciencia con que generalmente son emprendidos. Y, en cambio, casi nadie se ha dedicado á la construcción de casas baratas, que eran sin duda las más necesarias, tanto porque la mayoría de las que se derriban son de esta clase, como porque es muy antigua ya en Madrid la escasez de viviendas al alcance de las clases modestas, por desgracia las más numerosas en todas partes, y más en países pobres como el nuestro.

Y que el negocio de este género de edificaciones no es malo, lo prueba el buen interés que reditúa el dinero en él empleado, que, á pesar del mayor coste de construcción, excede en casi todos los casos del 5 y 1/2 y 6 por 100.

Era natural, por tanto, que al romper de modo tan notable como incomprensible el necesario equilibrio entre la «oferta» y la «demanda», se produjese en el mercado un estado de anormalidad, cuyas lamentables consecuencias tanto contribuyen á producir el mal de que nos estamos ocupando.

Analicemos, por último, la tercera razón, ó sean las que hemos llamado «mayores exigencias de los propietarios en punto al rendimiento de las fincas».

Es, sin duda alguna, la que más ha contribuído al actual estado de cosas, á pesar de ser la más injustificada, y por lo mismo se presta á muy tristes consideraciones.

En efecto, como hemos dicho más atrás, está probado que las ca-

sas de modesta construcción que hoy se hacen producen siempre, si no se cometen al plantear el negocio torpezas que den lugar á excepciones justificadas, un interés superior al 5 y 1/2 por 100, que muchas veces llega al 6 y al 7, y aun más; y estos rendimientos, que no se conciben fuera de nuestro país, sino para la verdadera industria, con sus riesgos y un intenso trabajo, ó al menos preocupación por parte de los capitalistas, se obtienen aquí en negocio tan tranquilo y seguro como la fincabilidad, y precisamente en perjuicio de las clases más modestas de la sociedad, ya que las casas de la clase pudiente son las que menos interés producen, pues no suele exceder del 4 ó 4 y 1/2 por 100; es decir, que aquéllas resultan de hecho peor tratadas por los propietarios que las últimas, cuando las más elementales reglas de humanidad y de prudencia social aconsejan que las cosas ocurrieran á la inversa.

Pero con ser lamentable este aspecto de la cuestión, lo es aun más lo que viene sucediendo hace algunos años con las casas de no reciente construcción, cuyos propietarios, unas veces con pretexto, como las amenazas de saneamiento, de colocación del contador para el agua, de los proyectados derribos de la Gran Vía, etc., y otras sin más razón que las circunstancias propicias que, para elevar sin riesgo los alquileres, la escasez de viviendas baratas ofrecía, así lo han hecho en aterradora progresión creciente, respecto de fincas desprovistas en general de las debidas condiciones higiénicas y de capacidad, y que antes de esa subida de alquileres producían ya al capital un rendimiento aceptable.

Nos hallamos, pues, frente á uno de tantos fenómenos de encarecimiento injustificado, y en gran parte abusivo, de un elemento de vida de primera necesidad, como lo es la vivienda, al cual no se ha de poner remedio espontáneamente por los que podrían hacerlo, los propietarios, ni cabe ponérsele tampoco por medios coercitivos, contrarios al derecho de propiedad, é inadmisibles, á nuestro juicio, aunque por alguien se hayan aconsejado.

Creemos, sí, que el remedio no puede venir sino de las esferas del Poder, en sus diversas manifestaciones, emprendiendo una campaña de aumento de viviendas para contrarrestar su escasez, y de regulación de alquileres y de condiciones higiénicas, y para ello, análogamente á lo que se hace para regular el precio del pan ó de la carne, cuando se producen en estas subsistencias encarecimientos abusivos, establecer á la industria particular una verdadera competencia, sostenida con la constancia y carácter de generalidad que exige la magnitud del mal, pues si así no se hace, si esa acción se reduce á ensa-

yos aislados que no formen parte de una meditada y completa organización, esos ensayos podrán dar excelente resultado y hacer concebir ilusorias esperanzas á la opinión, justamente preocupada de tan grave mal, pero en el fondo serán completamente estériles, y no lograrán sino desorientar á esa misma opinión, acallando momentáneamente sus clamores y retardando una vez más la verdadera solución del problema.

Esto no quiere decir que no aplaudamos cuantos esfuerzos se hagan, grandes ó pequeños, vengan de donde vinieren; pero que en ellos no se queden estos entusiasmos que, felizmente, parecen iniciarse, sino que, por el contrario, se aprovechen para dejar planteada la campaña con toda amplitud, en conjunto y en detalle, desde el Gobierno y desde el Municipio, que ambos han de intervenir de acuerdo y con toda su autoridad, si los resultados han de ser apreciables siquiera.

En cuanto á los medios con que desde esas esferas oficiales se ha de acudir á solucionar el problema, pueden clasificarse en dos clases, según que esa intervención oficial sea *directa ó indirecta.* La primera, es decir, la construcción por cuenta del Municipio de casas para alquilar ó vender á particulares, es sistema que presenta en la práctica tan graves inconvenientes, que no es defendido ya en ninguna parte. Sólo en donde, como ocurre en Alemania, el espíritu de municipalización es tan fuerte y perfecto, han podido hacerlo así con buenos resultados.

Únicamente podría admitirse la intervención directa oficial por medio de las Juntas á que se refiere el proyecto de Ley antes mencionado, cuyos organismos, obrando bajo la inmediata dependencia de un Centro de carácter permanente é independiente de la política, como es el Instituto de Reformas Sociales, tal vez no tuviesen los inconvenientes de las demás entidades oficiales.

Debe, pues, basarse la organización que se establezca en el empleo de procedimientos indirectos, es decir, que la intervención oficial tenga por objeto estimular, favorecer y dirigir las iniciativas particulares, aisladas ó colectivas, por medio de un sistema de subvenciones y auxilios de diferentes clases, y al mismo tiempo de fiscalización y vigilancia constantes del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos.

Para ello, el repetido proyecto de Ley de 3 de Junio de 1908, inspirado probablemente en la Ley francesa de 30 de Noviembre de 1894, con la que tiene muchas semejanzas, y en cuanto sobre el particular se ha legislado ó puesto en práctica en los diferentes países

que vienen ocupándose de esta cuestión, es indudablemente una excelente base, de donde debe arrancar toda organización oficial. Désele, pues, con toda urgencia fuerza legal, completándolo y dándole mayor extensión, si se considera posible, respecto de algunos extremos que luego puntualizaremos.

Simultáneamente, el Municipio puede ir preparando su labor, no sólo en lo relativo al Reglamento de higiene que ha de regir respecto de las fincas construídas bajo sus auspicios y los del Estado, sino reglamentando asimismo, con carácter general, la clase y cuantía de los auxilios que ha de ofrecer, y el modo de discernirlos en cada caso, sin perjuicio de iniciar su campaña con alguna aplicación práctica, sólo por vía de ejemplo y anuncio de sus propósitos.

Veamos cuáles podrían ser esos auxilios, tanto por parte del Estado como del Municipio, y qué condiciones deberá el segundo exigir á su vez á las fincas que se construyan con esa protección oficial.

Auxilios del Estado:

a) Exención de la contribución, durante cierto número de años, á las fincas de nueva construcción. Esta exención puede ser total durante un plazo menor del que dure la obligación del propietario de conservar los alquileres prefijados, ó puede ser parcial, por tiempo indefinido; todo el que el propietario prolongue su sujeción á dicho tipo de alquileres.

Si, á semejanza de lo que ocurre en otros países, en Inglaterra sobre todo, se constituyesen Sociedades con carácter filantrópico que fijasen en sus Estatutos un moderado límite máximo de interés á sus capitales, por ejemplo: de un 3 y 1/2 á un 4 por 100, dedicando el excedente de rendimientos á nuevas construcciones y dando al Estado la debida intervención, podría aumentarse el tipo y duración de la exención de arbitrios, á fin de favorecer todo lo posible tan plausibles iniciativas, por desgracia casi desconocidas entre nosotros.

Iguales ventajas deberán ser concedidas á los propietarios de fincas ya existentes que quieran someterse á condiciones de precio aceptables, higienizando aquéllas previamente si es preciso.

b) Cesión gratuita, ó á bajo precio y en condiciones cómodas de pago, de terrenos propiedad del Estado, siempre que, enajenándolos, no se perjudique á la higiene de la población, no sobrada, ciertamente, de espacios libres, cuyo aumento progresivo constituye hoy día la preocupación de todos los pueblos cultos, que á tal objeto dedican sumas considerables.

c) Facilitar á los particulares la adquisición de terrenos que hoy valgan poco, facultándoles para utilizar las ventajas de la Ley de Ex-

propiación forzosa, en las condiciones y con las garantías que señala el proyecto de Ley tantas veces mencionado.

d) Hacer extensiva la facultad anterior á la expropiación de barrios enteros insalubres en general, aunque en ellos haya algunas casas que no lo sean, á fin de transformarlos en higiénicos y de casas baratas. Para facilitar esto, podría imitarse la Ley inglesa, que dispone se dividan las casas de esos barrios en tres categorías, á los efectos de su tasación para las expropiaciones:

1.ª Casas higiénicas, y que no contienen más moradores que los que la higiene aconseja. Se pagan por todo su valor.

2.ª Casas poco higiénicas, y en que los moradores viven en mayor número del debido. Se valoran las obras necesarias para higienizarlas; hecho esto, se las supone habitadas sólo por el número de personas que pueden caber higiénicamente, y luego se calcula su verdadero valor, con arreglo á los rendimientos que así darían, y descontando el importe de aquellas obras.

3.ª Casas imposibles de higienizar sin reconstruirlas. Se paga sólo el valor del solar y de los materiales.

e) Facultar á los Montes de Piedad para anticipar fondos en ciertas condiciones á las entidades que ofrezcan determinadas garantías, ó para invertirlos directamente en casas baratas é higiénicas.

f) Concertar con la Administración del Canal de Isabel II la cesión del agua á esta clase de fincas, á un precio mínimo, el suficiente para evitar abusos.

Auxilios del Municipio:

a) Exención de impuestos en condiciones análogas á las indicadas para el Estado.

b) Exención de derechos de licencias de todas clases.

c) Cesión de solares municipales gratuitamente, á precio reducido ó en condiciones fáciles de pago.

d) Convenir con los dueños de terrenos no urbanizados en la cesión de éstos, ó de una parte de ellos, en condiciones de precio convenientes, á cambio de urbanizarlos y dotarles de los servicios indispensables en un plazo determinado, previa la fijación de mutuas garantías.

e) Gestionar con las Compañías de tranvías el establecimiento de nuevas líneas, con tarifas baratas, para servicio de esas nuevas zonas urbanas.

f) Gestionar de las Compañías del gas, electricidad y agua el suministro de flúido, á precios reducidos, á todas las casas baratas é higiénicas con protección oficial.

g) Emprender una enérgica campaña de demolición de casas antihigiénicas incapaces de mejoras; de reforma en plazo breve, bajo la pena de fuertes multas, de todas las que sean susceptibles de higienizarse, no sólo en los estrechos límites en que hoy se hace, sino extendiendo la mejora á la capacidad de las habitaciones, apertura de nuevos patios, si son precisos, blanqueo y limpieza generales, etc., auxiliando oficialmente á los propietarios que señalen rentas aceptables.

h) Sólo con carácter de estímulo y ejemplo, abrir el Ayuntamiento concursos de proyectos, con presupuestos y Memorias bien detallados, para la construcción de casas baratas é higiénicas en un cierto número de solares municipales, con premios modestos, que los arquitectos aceptarán gustosos en beneficio de Madrid.

Esos proyectos serían cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento á los propietarios que se comprometieran á ejecutarlos, ofreciendo señalar más bajos alquileres.

Claro es que en los Reglamentos que regulen los respectivos auxilios se habrán de fijar también los medios de garantir el cumplimiento de sus compromisos por parte de los propietarios; los organismos que habrán de informar en cada caso, evitando en lo posible las complicaciones burocráticas que tanto ahuyentan al particular; la forma de ejercer una inteligente y constante vigilancia de las casas sometidas á este régimen, para evitar las transgresiones á los contratos, etc., etc. Pero en todos estos pormenores no debemos entrar, ni podría esta Sociedad dar luz alguna á las ilustradas entidades que han de intervenir en el estudio de aquellos cuerpos legales.

Sólo hemos de enumerar, por ser el aspecto de la cuestión que mejor cuadra á los fines y carácter de esta Sociedad, las reglas de higiene y construcción que convendrá exigir á las fincas de que nos venimos ocupando.

Deberán, á nuestro juicio, ser las siguientes:

De higiene.

1.ª Regulación de la parte de superficie total que en cada solar deberá dejarse descubierta ó sin edificar, teniendo en cuenta en lo posible las diferentes circunstancias en que puede hallarse cada finca, según el número de pisos y la relación en que se halle la longitud total de sus fachadas con las dimensiones del solar, y adoptando en todo caso un criterio amplio, á semejanza de lo que se ha hecho en las edificaciones de esta clase del Extranjero, en las que se ha llegado á dejar hasta el 40 y aun el 50 por 100 del solar sin edificar, ya que este es uno de los medios que contribuyen más poderosamente á la higiene de las viviendas, y merced á cuya aplicación se contrarres-

tan los inconvenientes que pueden ofrecer las casas de muchos pisos, construídas en el interior de poblaciones tan densas de edificación como Madrid.

2.ª Establecer asimismo cuál ha de ser el volumen mínimo de cada clase de habitaciones, fijando para los dormitorios el correspondiente por cama.

La inspección constante ejercida sobre esta clase de fincas, á que más atrás nos hemos referido, hará que estos preceptos no sean burlados por los inquilinos, ocupando las viviendas en mayor número del prefijado en los contratos de alquiler, cuyo modelo se aprobará al mismo tiempo que los planos y demás condiciones de la concesión oficial.

3.ª Determinar cuáles habitaciones han de tener ineludiblemente ventilación y luz directas, por medio de huecos á fachada ó patio. A nuestro juicio, sólo deberán exceptuarse de esta condición los pasillos y cuartos que por sus dimensiones no sean en modo alguno susceptibles de admitir una cama, no sirviendo sino para roperos ú otros usos semejantes, y las alcobas llamadas á la italiana, separadas por amplias embocaduras de habitaciones bien iluminadas y ventiladas.

4.ª Para activar la ventilación de plantas bajas ú otras partes de los edificios en que pueda parecer dudosa la eficacia de los medios naturales, podrá en casos determinados imponerse el empleo de medios artificiales de fácil y económica instalación y entretenimiento, tales como los conductos ó chimeneas alojados en los muros ó adosados á ellos, coronados por remates de aspiración de cualquiera de los sistemas reconocidos como prácticos, combinados con entradas de aire puro ú otros procedimientos cualesquiera eficaces y económicos.

5.ª Deberá fijarse un límite máximo al número de viviendas que en cada piso hayan de tener acceso por una misma escalera, determinando además la cantidad de luz que éstas hayan de recibir y la obligación de asegurar su ventilación constante y activa, para evitar que las escaleras sean un medio de propagación de gérmenes morbosos, ó simplemente de olores desagradables entre las diferentes viviendas que con ella comuniquen.

6.ª No como obligatorios, pero sí como muy convenientes, y considerándose su adopción como mérito especial que pueda ser tenido en cuenta al discernir en cada caso la clase y cuantía de los auxilios oficiales, deberá recomendar el Reglamento los siguientes servicios:

a) Instalación de calefacción general al cuidado de un portero, en condiciones económicas, lo que puede conseguirse fijando un reducido coeficiente de elevación de temperatura, según conviene á nuestro clima y costumbres de las clases modestas de nuestra sociedad, y limitando el número de radiadores ó bocas de calor á lo más indispensable, como, por ejemplo, el comedor ó pieza de reunión de familia y el pasillo;

b) Instalación de ascensor, en las debidas condiciones de seguridad, en las casas de más de tres pisos, incluído el bajo;

c) Adopción de sistemas higiénicos de recogida de basuras, en relación con el servicio público de limpiezas, en el que es de esperar no tarde el Municipio en introducir las mejoras indispensables que la higiene reclama;

d) Instalación de un departamento de baños y duchas en la planta baja, para uso gratuito de todos los vecinos, corriendo á cargo de éstos el jabón y las ropas;

e) Instalación de lavaderos y tendederos de ropa, en los patios á ser posible, y si no en las azoteas, para uso de los vecinos;

f) Para el buen orden de estos dos últimos servicios, que deberán estar á cargo del portero, el cual reglamentará los turnos entre los diferentes inquilinos, podría adoptarse un procedimiento que se practica en casas análogas de Inglaterra, consistente en exigir á los usuarios de los baños y lavaderos una pequeña fianza (20 ó 25 céntimos, por ejemplo), que entregan al portero á cambio de la llave de los respectivos departamentos, y no se les devuelve sino después de comprobar que se ha hecho de los mismos el uso debido.

Nada decimos respecto á desagües de la casa en general y evacuación de materias fecales, porque entendemos que son suficientes las precauciones y reglas impuestas por la legislación vigente.

De construcción:

Tampoco creemos necesario se reglamente de un modo especial lo relativo á sistemas ó detalles de construcción de la clase de fincas que nos ocupan, sino dejarlos á la iniciativa de los Arquitectos que las proyecten y dirijan, que seguramente adoptarán en cada caso los procedimientos más convenientes, dentro de la economía que ha de ser base de todo negocio de este género.

Podrá únicamente recomendarse el empleo de materiales incombustibles, sobre todo en la estructura de las casas de varios pisos, y en las escaleras de todas clases, así como de materiales hidrófugos en pisos y paredes de cocinas y retretes.

Y con esto damos por terminado el presente informe, con el que

sólo pretende esta Sociedad indicar una orientación general respecto al planteamiento y medios de solucionar tan complejos problemas, pues ni el plazo señalado por la Comisión ha consentido hacer de los mismos un estudio más completo, ni nos hubiéramos permitido inmiscuirnos en lo que consideramos privativo de los organismos llamados á dictar las definitivas resoluciones, á no ser para ello expresamente requeridos.

Madrid 14 de Febrero de 1910.—*Luis Bellido.*»

Centro de Hijos de Madrid.—«Excmo. Sr.: Á la atenta invitación que ese Ayuntamiento ha hecho á todo el pueblo de Madrid para que emita opinión respecto á una moción del Concejal Sr. García Molinas y otros acerca del importante problema social de la vivienda higiénica y económica, este Centro abrió sesiones de controversia pública, á las que han asistido representaciones de todas las clases sociales, aprobando en la última sesión, celebrada el miércoles 2 del corriente, las siguientes conclusiones:

Conclusion primera: La construcción de casas baratas é higiénicas necesita poner en movimiento grandes capitales, y, por tanto, para llegar á su realización es preciso que el dinero invertido obtenga un interés remunerador.

Debe desecharse toda solución que tenga carácter benéfico.

Conclusión segunda: Deberán constituirse Sociedades constructoras para edificar casas de alquiler, abonando á los capitales un interés legal de un 4 y 1/2 por 100.

El capital inicial será constituído por el Ayuntamiento ó el Estado, bien en dinero, solares ó fincas susceptibles de reforma.

El inmueble que se construya tendrá la condición esencial de producir un interés del 6 y 1/2 por 100 (1), buscando este resultado en

---

(1) *Demostración de la posibilidad de obtener un 6 y 1/2 por 100 de interés rebajando el precio de los cuartos.*—En la actualidad, las casas de cuartos baratos rentan el 8, el 10 y hasta el 14 por 100; pero como tratamos de que abaraten, no vamos á tomar estos tipos, sino los de la casa corriente en Madrid con cuartos de algún precio.

Estas casas sólo producen el 4 y 1/2 libre á sus propietarios, según declaración propia, aunque casi todas las que se venden se capitalizan á 5 y 1/2.

Tomaremos para la demostración una casa de 1 millón de pesetas, que sólo renta el 4 y 1/2 por 100. El detalle de este rendimiento es como sigue:

la economía de la construcción y en las ventajas que el Estado y Municipio puedan dar con supresión, ó cuando menos disminución de contribuciones ó impuestos, incluso subvenciones á las Sociedades constructoras, como se hace con los caminos vecinales, y se hizo con ferrocarriles, aguas, alumbrado, etc.

Garantizado sólidamente el interés del 6 y 1/2 por 100 (1) á las fincas, la Sociedad hará una emisión de acciones, con interés fijo del 4 y 1/2 por 100, hasta la cantidad que se recauda por 6 y 1/2, y con este capital se construirán nuevas casas, que, alquiladas al 6 y 1/2 por 100, podrán servir sus rentas de garantía á una emisión de acciones, y así sucesivamente (2).

Valor de la finca	1.000.000	pesetas.
Renta bruta	80.000	—
Contribución 25 por 100	20.000	—
Huecos y reparos	5.000	—
Amortización: 1 por 100 del valor	10.000	—
Renta líquida, ó sea el 4 1/2 por 100 libre	45.000	—

Si conseguimos para las casas baratas la exención de tributos, ya que no la subvención, habrá que suprimir de las anteriores partidas las 20.000 pesetas, y tendremos:

Renta bruta	80.000	pesetas.
Huecos y reparos	5.000	—
Amortización al 1 por 100	10.000	—
Renta líquida, ó sea el 6 1/2 por 100 que nosotros proponemos	65.000	—

(1) Existen en la actualidad Sociedades que alquilan íntegras las fincas y abonan á los propietarios una renta fija, ocupándose la Sociedad de alquilar, reparar, conservar y pagar las contribuciones; en la mayor parte de los casos, estas Sociedades abonan más del 5 y 1/2 por 100 libre; es, por tanto, sencillo que estas mismas ú otras que se formen admitan el 6 y 1/2, teniendo en cuenta las rebajas de contribución consignadas en la nota 1.ª

(2) Ejemplo:

Capital inicial en fincas alquiladas	1.000.000	pesetas.
Con interés garantizado al 6 1/2 por 100, rentaría.	65.000	—
Emisión de acciones con interés fijo del 4 1/2 por 100	1.444.444,44	—
Reserva en Caja del 1 por 100	14.444,44	—
Líquido disponible	1.430.000,00	—

Al estudiar las bases de constitución de estas Sociedades podrán variarse algo los tipos de intereses, amortizaciones, gastos, etc., siempre que el resultado final sea el aumento progresivo del capital disponible.

Conclusión tercera: El Banco de España, Hipotecario ó cualquier otro Banco de sólida garantía creará un papel llamado de fianzas, con el cual se constituirán las de inquilinato, destinos que la tengan y contratos de todas clases que así lo exijan; devengará un interés de 4 por 100.

El capital así constituído en el Banco se prestará con las debidas garantías, y un interés de 4 y 1/2 por 100, á toda Sociedad cuyo fin sea la construcción de casas baratas.

Caso de que el efectivo disponible en el Banco fuera mayor que el capital pedido, podrá también hacer préstamos con los mismos intereses y garantías á los actuales propietarios de casas, siempre que lo soliciten, para ampliar las construcciones en la forma que indica la base 5.ª, ó para ejecutar obras de saneamiento en sus fincas.

Conclusión cuarta: El Ayuntamiento creará un impuesto especial contra los solares. Este impuesto irá aumentando progresivamente cada año que el solar continúe sin construir.

El importe íntegro de este impuesto lo destinará el Ayuntamiento á subvencionar á los particulares que construyan casas baratas é higiénicas en determinadas condiciones.

Conclusión quinta: Mientras se llega á la solución del problema propuesto en las anteriores conclusiones, y visto que por ningún propietario se cumple el art. 736 de las Ordenanzas, existiendo multitud de guardillas habitadas, el Ayuntamiento autorizará á los propietarios la construcción de un piso más en las casas actuales, con la única limitación de que la crujía de fachada ha de quedar de azotea para el servicio de todas las viviendas, y que el precio de los alquileres por vivienda no excederá de 40 pesetas en las calles de primer orden, de 30 en las de segundo, de 20 en las de tercero y de 10 en las de cuarto.

Alquilada la finca al 6 1/2 por 100 garantizado, produciría	92.950,00	pesetas.
Emisión de acciones con interés fijo del 4 1/2 por 100	2.065.555,55	—
Reserva en Caja del 1 por 100	26.555,55	—
Líquido disponible	2.039.000,00	—

Y así continuaría la progresión creciente.

Como consecuencia de esta conclusión, la Alcaldía-Presidencia ordenará la visita de inspección á las guardillas que indica el art. 737, y todas las casas que contengan guardillas habitables serán desalquiladas, para cuyo efecto se admitirán denuncias de los inquilinos y se nombrará una Comisión de obreros, debidamente autorizada, para hacer las visitas de inspección á las guardillas.

Conclusión sexta: Dadas las distancias á que se encuentran los barrios de obreros en la actualidad, se solicitará de la Compañía de tranvías:

1.° La expendición de billetes económicos de ida y vuelta hasta las nueve de la mañana, con facultad de regresar á cualquier hora.

2.° Que pongan en circulación coches con primera y segunda, y con derecho á llevar bultos ó equipajes, con un pequeño aumento en la segunda clase.

Conclusión séptima: El Ayuntamiento recabará del Canal la disposición necesaria para que los propietarios puedan acometer ó reformar el servicio de aguas para higienizar las casas, sin cambiar ni perder la forma en que tengan hecha la concesión.

Solicitar la continuación del caño libre mientras se consigue la municipalización del servicio, que es el ideal que deben perseguir los vecinos de Madrid.

Es cuanto, en cumplimiento de los acuerdos adoptados, tengo el honor de poner en el superior conocimiento de V. E.

Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid 4 de Febrero de 1910.—El Presidente de la Sección 5.ª, *Críspulo Moro y Cabeza.*—V.° B.°: El Presidente, *Mauricio Jalvo.*»

Sociedad general Española de Edificaciones Económicas: Compañía anónima (en constitución).—Se ha constituído recientemente una Comisión organizadora para la fundación de una Compañía anónima de construcciones urbanas económicas. Entiende esta Comisión que no es conveniente, bajo ningún punto de vista, la creación de barriadas especiales para construir viviendas sanas, cómodas y baratas, porque esta idea envuelve una regresión á prácticas y costumbres de tiempos antiguos que se fueron para no volver jamás.

No es lógico intentar la formación de nuevos barrios, cuando dentro del casco de Madrid existen unos 1.200 predios sin edificar, cuya superficie se aproxima á 8 millones de pies. El aumento de nuevos barrios sin realidad efectiva de población, es una carga ruinosa para los Municipios, por los gastos que origina la urbanización de nuevas calles y establecimientos de servicios.

Para mejorar el caserío de Madrid bajo el punto de vista higiénico y económico, el único medio práctico y de inmediatos resultados es la formación de una Compañía anónima que acometa la construcción de fincas en gran escala, que adquiera solares ó fincas viejas para demoler y construir de nueva planta casas económicas, edificándolas con preferencia en el antiguo casco de Madrid, dotadas de todas las condiciones de higiene y salubridad, y destinadas principalmente á viviendas de las clases media y obrera.

Si el Ayuntamiento acordase conceder alguna exención ó franquicia á Sociedades análogas, pide que se comprenda entre ellas á la que está en constitución para este objeto, tan pronto como quede constituída con los requisitos legales.

Informe de la Sociedad Española de Higiene.—Igual al que va en otro lugar de esta obra (V. más adelante), salvo las variaciones siguientes:

Del núm. XIV del *Informe* anterior de la Sociedad se suprime en el presentado al Ayuntamiento desde «siendo recomendable el sistema lineal.....», hasta el final del número.

Se suprime también el núm. XVI.

Compañía Madrileña de Urbanización.—Expone al Ayuntamiento la organización, desarrollo y funcionamiento de la Ciudad Lineal (en otro lugar de esta obra pueden consultarse los datos sobre el particular), y formula las tres siguientes soluciones:

1.ª Que el Ayuntamiento expropie los terrenos necesarios y los ceda á la Compañía Madrileña de Urbanización para que ésta se comprometa á edificarlos dentro de cierto plazo, satisfaciendo por ellos un canon anual.

2.ª Que se contrate entre el Ayuntamiento de Madrid de una parte, y la Compañía Madrileña de Urbanización de otra, la edificación de una ó varias barriadas, cuyo importe sería abonado por el Ayuntamiento al contado ó á plazos, encargándose la Corporación municipal de la reventa ó alquiler de las casas construídas.

3.ª Que el Ayuntamiento de Madrid adquiera, gracias á una Ley de Expropiación forzosa por causa de utilidad pública, todos los terrenos comprendidos en el proyecto de Ciudad Lineal, alrededor de Madrid, en una extensión de 50 kilómetros y en una faja de 500 metros; que los ceda á la Compañía Madrileña de Urbanización para que ésta los urbanice, conforme al sistema Ciudad Lineal, y que la Compañía se comprometa á abonar su importe á la Corporación municipal, en un plazo largo de veinte á treinta años, al cabo de los cuales, ó antes,

si el Ayuntamiento de Madrid ensanchaba sus límites municipales y se anexionaba los pueblos contiguos, la Compañía Madrileña de Urbanización cedería también, en las condiciones que se estipularan, todas las calles de la Ciudad Lineal.

Si el Ayuntamiento ó el Estado ceden gratuitamente terrenos para edificar, y el Municipio se encarga de establecer en ellos los servicios municipales, la Compañía se compromete á edificar las casas para clases modestas en las condiciones que el Concejo señale para alquilarlas ó venderlas á plazos.

D. Fernando López de Rivadeneyra en nombre de un grupo financiero de París.—Propuso al Ayuntamiento, en 20 de Febrero de 1910, la construcción de una ciudad obrera, compuesta, en un principio, de 1.000 casas en condiciones inmejorables de higiene, bienestar, independencia y amplitud.

El alquiler de las casas durante veinte años sería igual al que actualmente se paga en Madrid por una mala guardilla.

El proponente pedía al Ayuntamiento: terrenos suficientes para la edificación de las casas rodeadas de jardines con una amplia plaza central, mercado y campos de juegos; exención de impuestos municipales durante veinte años.

La Sociedad establecería una línea de automóviles entre la ciudad obrera y el centro de Madrid, ó en otro caso, se concertaría con las Empresas tranviarias para obtener el pasaje gratuito de los obreros hasta y desde la Puerta del Sol.

D. José Molinar de Alba presentó un proyecto de fundación de una *Sociedad de alineación urbana y planimetría de Madrid,* con objete de derribar la parte vieja de la población y abrir vías anchas con la rasante á nivel, construyendo edificios con todos los adelantos de la higiene y comodidad.

D. Luis de Casi.—Construcción de fincas para gran número de familias, con cuartos de 12 á 16 pesetas los interiores y de 22,50 á 30 pesetas los exteriores, con cinco ó seis piezas los primeros y nueve los segundos. Acompaña planos de distribución y superficies de cada habitación. En cada finca debería destinarse una parte de la planta baja á Escuelas de niños y niñas, independientes, con vivienda para los Profesores, cuyos locales se cederán gratuitamente al Ayutamiento para instalar dos Escuelas municipales.

Como estímulo al pago puntual de alquileres, se otorgarán 12 premios en metálico cada mes á los inquilinos: uno, de 25 pesetas; otro, de 15, y 10, de 10, otorgándose por sorteo.

Las fianzas podrán abonarlas los que quieran en cuotas de 1 peseta mensual, y las cantidades que se recauden por fianzas se depositarán en la Caja de Ahorros, y el beneficio que produzcan cada año se destinará á premiar, por partes iguales, á los cuatro inquilinos que más se hayan distinguido en la limpieza y conservación del cuarto que ocupen.

En los sótanos se instalará un lavadero y baños á disposición de los inquilinos, mediante el abono de 10 céntimos por persona que haga uso de ellos. Los cuartos no se alquilarán más que á jornaleros ó empleados.

El terreno para construir estas fincas lo cederá el Ayuntamiento, y al amortizar el valor de la edificación en cincuenta años, pasará la finca á la propiedad del Municipio.

El capital invertido en la construcción no producirá menos del 8 por 100, de cuya renta se abonará al capitalista el 4 por 100 el primer año, y como cada año se amortiza el 2 por 100, va aumentando el interés progresivamente. Del otro 2 por 100 se abonarán los demás gastos de agua, alumbrado, impuestos, etc., etc.

D. Cándido Figueras.—1.º Todos los aumentos de alquileres, desde los anuncios de las obras de la Gran Vía, los reunirá el Ayuntamiento en un fondo para la construcción de casas baratas.

2.º Se procederá á clasificar los edificios, imponiendo á los más suntuosos un nuevo canon por edificación, para engrosar el fondo ya mencionado en el caso anterior.

3.º El Ayuntamiento procederá á cambiar los solares que posee dentro del casco de Madrid por otros fuera de la población, que cederá en pequeñas parcelas á los obreros, adelantando el capital del fondo señalado en los párrafos precedentes, y abonando por el anticipo el inquilino un 4 ó un 2 por 100, según se determinará, quedando dueño de la finca en veinticinco ó treinta años.

4.º Que sean derribadas las casas que no reunan buenas condiciones de solidez é higiene.

Sr. Anhergo.—Que el Ayuntamiento invite á la Sociedad de Inquilinos á que constituya una «Cooperativa de construcción», y á las Sociedades obreras á que contraten lo más económico posible la construcción de estas fincas.

Que el Municipio anticipe terrenos para reintegrarse del valor en plazos prudenciales; que aporte gratis á esta empresa su personal facultativo, condone sus derechos y arbitrios, urbanice las vías que se abran en estas construcciones y facilite todo cuanto de él dependa.

D. I. Moreno.—Supresión del arbitrio que cobra el Ayuntamiento por falta de saneamiento.

Que se respete el privilegio del caño libre para el agua en las casas que lo disfrutan.

Y que ambos beneficios sean á condición de que no se eleven los alquileres.

D. Adolfo Bermúdez de Orozco.—Se limita á reseñar la construcción que puede hacerse en un solar del extrarradio de 4.400 pies de superficie. La divide en cuatro cuartos con cuatro piezas, jardín, patio y azotea cada uno. Coste de la casa, de 9.000 á 10.000 pesetas. Renta de cada cuarto, de 20 á 25 pesetas.

Inquilino H. S. H.—Se queja de que los alquileres en Madrid están sumamente elevados, comparados con los de Barcelona y otras capitales de Europa, y pide se tomen medidas para corregir este abuso. Cree que se debía limitar á un 4 por 100 el interés del capital empleado en fincas.

D. Luis Larrañaga.—El punto más esencial para la mayor parte de los proyectos municipales es la obtención del numerario suficiente, y sabido es que los empréstitos resultan caros por acudir á ellos la avaricia y la especulación. Como medio preferente á este fin, podría crearse la Caja de Ahorros Municipal del Ayuntamiento de Madrid, dedicando sus operaciones con preferencia á la construcción de casas baratas, proporcionando á los imponentes el acostumbrado interés del 3 por 100 anual, y logrando así además para la numerosa clase media y obrera, de la que formarían parte integrante gran número de esos mismos imponentes, la importante utilidad directa que habrían de obtener con la habitación higiénica y económica.

Los beneficios de la Caja de Ahorros, descontada la idea primordial de las casas baratas, podrían aplicarse á la constitución de un fondo de reserva, á préstamos á los empleados del Ayuntamiento y al sostenimiento del Asilo Municipal y de Santa Cristina.

Para el mayor éxito y mejor servicio de la Caja de Ahorros, el Ayuntamiento podría utilizar las huchas Selfmen, cuya muestra acompaña, adoptadas ya por gran número de importantes Cajas de Ahorros, y cuyo funcionamiento, para conseguir el ahorro en el domicilio, se especifica con todo detalle.

D. Timoteo de Antonio.—Los factores que integran el problema son: solares baratos, mano de obra económica, materiales baratos, aunque sean usados, y reducción ó abolición de impuestos.

Solares baratos: Existen millares de pies en el extrarradio que pueden adquirirse á menos de dos reales; pero deben utilizarse los que se hallen próximos á vías urbanizadas y procurar que, en donde se edifiquen, se instalen algunos servicios.

Mano de obra: Debía contratarse la edificación con los representantes de las Asociaciones obreras de los diferentes oficios.

Materiales baratos: Algo puede hacerse con suprimir los impuestos de consumos sobre los materiales de construcción, pero sería mejor solución si el Ayuntamiento se quedara con los materiales de los derribos de la Gran Vía, y los vendiera en especiales condiciones de baratura con destino á esta clase de construcciones, y si esto no fuera posible, que se subastaran los materiales de las casas que expropie el Ayuntamiento para destinarlos exclusivamente á estas edificaciones, fijando determinadas condiciones á los licitadores de plazo para terminar la construcción, tipo de las casas y renta máxima.

Impuestos: Suprimir totalmente los impuestos municipales y abreviar la tramitación de los expedientes de construcción, debiendo fijarse un plazo de ocho días para la concesión de la licencia; que el Estado eximiera del pago de contribución á estas construcciones durante bastantes años, y que después fuera lentamente ascendiendo la contribución hasta llegar al tipo actual.

Otros medios: Establecer una subvención de un tanto por ciento del capital que se empleara en estas construcciones, y garantizar un tanto por ciento de interés al capital que se invirtiera en edificaciones de esta clase.

D. Enrique Malato.—Factores: Medios económicos, vías de comunicación, abastecimiento de aguas y medios de enseñanza.

Medios económicos: Emisión de obligaciones hipotecarias por el Ayuntamiento, con la garantía de sus solares, para destinar su importe á la construcción.

Cada suscriptor de un lote de terreno recibe del Ayuntamiento un número de obligaciones que negocia él ó el Ayuntamiento por cuenta de aquél, en cantidad bastante para las obras de cimentación, sin más garantía para el Ayuntamiento que la responsabilidad solidaria del Arquitecto de la obra, quien puede constituirse en depositario pagador de la misma. El suscriptor debe abonar desde el primer día los intereses normales de las obligaciones al 4,25 por 100 anual, más los del valor del solar (4 por 100), y los gastos administrativos del servicio (1,75 por 100).

Terminadas las fundaciones, se entregarían las obligaciones del

segundo plazo para levantar las fábricas hasta la cubierta; luego, el tercero para dicha cubierta, y, por último, el cuarto para terminar la finca.

Concepto jurídico de las partes que intervienen en esta operación: 1.° Propietario, el Ayuntamiento; 2.° Acreedor hipotecario, el Tenedor de las obligaciones con la garantía de una finca determinada, sin preferencia entre sí, respecto á las diferentes emisiones de los cuatro plazos en que se divide la obra; 3.° Arrendatario con derecho inscrito, el suscriptor de la construcción, siendo libre la elección de modelo y estilo de la misma, con derecho á adquirir el usufructo ó la plena propiedad de la casa por su valor inscrito mientras sea arrendatario.

Las combinaciones de sorteos, de seguros de pensión ó de vida, de cartillas de ahorro, etc., etc., serán objeto de la iniciativa privada de los interesados.

El Ayuntamiento gestionará la aprobación del proyecto de Ley pendiente de las Cámaras, al efecto de que el Instituto Nacional de Previsión pueda hacer la combinación del seguro de vida para adquirir las viviendas económicas.

Si el Ayuntamiento tropieza con la dificultad legal del privilegio otorgado al Banco Hipotecario para emitir cédulas hipotecarias, lo inmediatamente viable sería pedir por el Ayuntamiento á dicho Banco dinero para las construcciones en dicha forma, á pagar en largo plazo hasta que se solicite al Instituto Nacional de Previsión para dar dinero con tal objeto al 4 por 100, según el proyecto de Ley pendiente.

El Ayuntamiento podría admitir la comisión del Estado, Diputación ó particulares que cediesen sus solares para este objeto en iguales condiciones.

Vías de comunicación: Las vías de comunicación económicas y los conciertos para abaratar las actuales deben preceder al plan de obras, ó ser, por lo menos, simultáneas.

Abastecimiento de aguas: Este medio de vida debe poseerse antes de autorizar ninguna vivienda que se pretenda llamar higiénica.

Medios de instrucción: Á la división de lotes debe acompañar el emplazamiento de escuelas, especialmente preparatorias para las pequeñas industrias, con arreglo á la clase general de inquilinos.

D. Antonio Magaz.—Proposición núm. 1:

1.° Las casas económicas construídas dentro del radio de Madrid estarán exentas durante veinte años de todo arbitrio, licencias é impuestos municipales que existan ó se creen en lo sucesivo.

2.º Para ser clasificadas como económicas deberán constar de cuartos cuyo alquiler anual oscile entre 180 y 600 pesetas, como máximum, y estar construídas en condiciones de salubridad é higiene.

Proposición núm. 2:

1.º Los propietarios de las casas que cuenten más de cuarenta años de existencia, podrán optar entre su inmediato derribo ó su pase á la categoría de económicas, bajo las siguientes bases:

a) Reducción del alquiler en un 3 por 100 para los cuartos en general;

b) Reducción del alquiler en un 15 por 100 para las tiendas.

2.º Estas casas satisfarán su contribución territorial, libre de todo impuesto ó recargo municipal.

3.º El *déficit* que resultare de esto lo obtendrá el Ayuntamiento, mediante un gravamen sobre las demás casas que estuviesen fuera de estas especiales condiciones.

Disposiciones generales. — El Ayuntamiento solicitaría del Estado una Ley que impidiera á las casas usar la superchería de no alquilar los cuartos á matrimonios con niños.

Declarada la vida normal de toda finca urbana en Madrid en cuarenta años, podrán durante este tiempo sus dueños asignar á las mismas la renta que estimen conveniente, siempre que no traspasen los límites legales, ó sea un rendimiento líquido de un 8 por 100 de interés al capital.

Los propietarios no podrán, bajo ningún concepto, elevar los alquileres.

El Ayuntamiento podrá gravar el impuesto sobre solares lo que estime oportuno.

D. Antolín de Perosanz.—Reforma necesaria para conseguir el abaratamiento de las viviendas en Madrid:

1.º Que se obligue el Ayuntamiento durante diez años á no cobrar derechos de licencia para edificación de fincas, fuera del radio de su jurisdicción, conocido y limitado desde sus antiguas puertas y murallas.

2.º Obligar á las Empresas de tranvías á instalar sus vías en las líneas generales de carreteras hasta el límite de la jurisdicción de Madrid que carezcan de dicho servicio, y que el precio de todo su recorrido no pase de 10 céntimos de peseta por persona, siendo el punto de partida la Puerta del Sol ó Plazas próximas, y establecer *carnets* de contrato entre las Compañías y sus abonados á mitad del precio existente en la actualidad, á favor de todos los habitantes de fuera del radio de Madrid que lo soliciten.

3.° Todas las viviendas de la capital que su precio de alquiler no exceda de 10 pesetas mensuales deberán quedar libres en el pago de desahucio á los Juzgados.

4.° Todas las Sociedades de socorro que recaudan fondos y los reparten á los pobres deberán ser intervenidas por el Alcalde-Presidente y el Sr. Gobernador de Madrid, quienes dispondrán el reparto de la tercera parte de las cantidades recaudadas entre los dueños de habitaciones que su precio no pase de 10 pesetas, á cuenta de los alquileres que adeuden sus inquilinos pobres por carecer de medios y de trabajo, publicando los nombres de los socorridos y sus domicilios en todos los periódicos de Madrid.

D. F. P. H., vecino é hijo de Madrid.—Las edificaciones en los terrenos de la Moncloa tendrían los inconvenientes siguientes: Elevados precios en las subsistencias, por el transporte desde los mercados; gastos de tranvías, cuyos precios son caros, y falta de vigilancia, por estar muy lejos del centro.

Sería preferible que el Ayuntamiento comprase casas de las llamadas insalubres, de las muchas que existen en los distritos de la Latina, Inclusa, Hospital y Chamberí, para derribarlas y edificar de nuevo con arreglo á los adelantos de la higiene.

No hay motivo, á su juicio, para que en unos cincuenta años haya aumentado el valor de la propiedad en más de un 200 por 100, con perjuicio de los inquilinos.

D. Joaquín Ballester Santos.—Primera medida: Que se dicte una disposición para que mientras no se termine la construcción de la Gran Vía no puedan ser elevados los alquileres en los cuartos de precio menor de 25 pesetas.

Exposición de proyectos: Exención temporal de impuestos municipales en las edificaciones, concesión de premios á las construcciones que mejor respondan á la higiene y brevedad para llevarla á cabo y facilitar terrenos adecuados al efecto, en esta forma: cediendo el Municipio los solares de su propiedad; comprando el Ayuntamiento los que se hallen en venta, ó comprando terrenos á propósito. El gasto podría cubrirlo el Ayuntamiento mediante un impuesto lento sobre las fincas así construídas, cuyo impuesto no empezaría á hacerse efectivo hasta que el propietario hubiese cubierto el desembolso hecho para la construcción.

Únicas condiciones para el constructor: Que el tipo de vivienda constase de sala, dos alcobas y cocina; precio, 10 pesetas mensuales,

sin poder elevarlo en 20 años; reglas de higiene y ventilación, con arreglo á Ordenanzas.

Por cuenta del Ayuntamiento podrían también hacerse casas baratas, estableciendo bases idénticas á las anteriores; pero además de constituir un gravamen los gastos de administración, conservación, desahucios, etc., etc., cree el informante que es poco airoso que todo un Ayuntamiento de la Villa y Corte comercie bajo ninguna forma con el público.

Por último, que dictara una disposición para obligar á los caseros á rebajar en un 25 por 100 los alquileres que hoy pagan de 25 pesetas abajo; pero opina el firmante que esto no sería practicable, por la oposición de los propietarios.

D. José de Santos Silva.—En las casas ya construídas podría obtenerse una rebaja en los alquileres reprimiendo los impuestos y gabelas municipales, pudiendo calcularse que, por término medio, bajarían los cuartos un 15 por 100.

Se fomentaría la construcción de casas baratas, adoptando las siguientes medidas:

1.ª Urbanizando las afueras y estableciendo medios económicos de comunicación.

2.ª Obligando á vallar y desmontar todos los solares dentro de la nueva demarcación de la capital, y estableciendo un medio de locomoción de cintura con acceso al centro de la población.

3.ª Obligando á construir casillas para guardería en todos los solares, con guardas-jurados, bajo la inspección del Ayuntamiento, que constituirían un Cuerpo auxiliar de Policía urbana y de Seguridad.

4.ª Reforma de las Ordenanzas municipales en lo que se relacionara con las licencias de construcción, cobranza de arbitrios, etc., etc.

5.ª Proponer al Poder central un nuevo sistema de tributación territorial, individualmente, proporcional á la riqueza de cada contribuyente.

6.ª Fijar las atribuciones de los empleados de Policía municipal.

Como medio de normalizar los precios de los solares y obligar á construir, que establezca el Ayuntamiento un arbitrio sobre solares proporcionado á lo que tributan las fincas urbanas y en armonía con su valor á precio en venta, creando al efecto una Oficina de contratación y registro de solares, en la que cada propietario presentará una relación jurada con el valor que da al solar, valor por el cual se obliga á vender y por el cual tributará al Municipio.

Los solares sin dueño quedarían sujetos á las prescripciones que rigen para las casas cuyos dueños no pagan la contribución.

Del impuesto sobre solares se separarían las partidas siguientes:

1.ª Para la reintegración al Ayuntamiento de lo correspondiente á la supresión de los arbitrios municipales.

2.ª Para garantía de un empréstito para urbanización del ensanche de Madrid y medios de comunicación.

3.ª Para garantía de un empréstito para edificar barriadas en el ensanche.

4.ª Para amortización de los empréstitos anteriores.

Todos los servicios de urbanización y construcción deberían ofrecerse libres de gastos y con toda clase de facilidades.

Para las fincas construídas por particulares fuera del centro de Madrid se establecería la exención de toda clase de impuestos durante un período que no bajara de diez años, siempre que el alquiler no excediera del límite admitido para los alquileres de cuartos baratos.

D. Emilio Berenguer.—Crear una institución dentro del Ayuntamiento para la construcción de casas económicas, que no persiga el lucro, sino el bien general de la población. Facilitar terreno y el capital inicial para dar principio á la obra, la cual se desarrollará con sus propios recursos.

Construir casitas independientes para cada familia, con su pequeño patio ó jardín. En las casas de vecindad, dictar severas medidas disponiendo las condiciones que han de reunir las que se construyan, y estimular la reforma de las existentes.

Contar con terrenos suficientes, bien sean del Ayuntamiento ó que éste los adquiera al más bajo precio, no importando el que estén distantes del centro, reunidos ó separados en dos ó más zonas.

Su extensión, cuanto mayor sea, mejores beneficios se obtendrán, pues el éxito depende de que el terreno adquirido para urbanizar sea mucho mayor que el que haya de emplearse en la construcción de casas económicas, porque destinando gran parte á la venta para solares cuando alcance buenos precios, el producto de éstos servirá para continuar la construcción de casas y amortizar el capital inicial.

Además de los terrenos se necesita un capital inicial, suficiente para urbanizar aquéllos y construir el mayor número posible de casas.

Para obtener estos dos elementos puede apelarse á la emisión de un empréstito de la cuantía que el Ayuntamiento juzgue suficiente,

y de él retendría el Ayuntamiento títulos por valor de los terrenos aportados.

Obtenido esto, se procedería á trazar el plano de la nueva barriada, concertar la prolongación ó nueva instalación de líneas de tranvías con tarifas baratas y servicio especial para obreros, y llevar el agua, luz y fuerza eléctrica.

Dividir los terrenos en manzanas, con calles que no sean muy anchas, y construir casas de tres modelos y coste de 2.000, 3.000 y 4.000 pesetas. En cada manzana dejar solares sin ocupar, especialmente los de esquina, para venderlos á particulares al precio que fijara el Ayuntamiento. Las casas del modelo más económico (2.000 pesetas) podrían tener una superficie total de 100 metros cuadrados, de los que 36 metros cuadrados se destinarían á la construcción y los 64 metros cuadrados restantes á patio ó jardín. Sería conveniente edificarlas pareadas para obtener mejor aprovechamiento de terreno y economía en la construcción. El alquiler de éstas se fijaría en 12,50 pesetas al mes, resultando una renta bruta de 7,12 por 100, que puede calcularse un producto líquido de 5 á 6 por 100. Las casas de los otros modelos serían análogas á éstas, de mayor amplitud y habitaciones proporcionalmente á su valor de 3.000 y 4.000 pesetas, y los alquileres de 18,75 y 25 pesetas.

Los que quisieran adquirir la propiedad de una casa se suscribirían pagando una cuota mensual, según el número de años que quisieran tardar en conseguirlo, con arreglo á la escala que se indica. También podrían admitirse suscriptores voluntarios, sin fijar plazos ni cantidades determinadas, que entregarían las que quisieran con ese objeto exclusivo, devengando interès del 5 por 100, capitalizado por años, hasta que la suma del capital é intereses completase el valor de la casa.

En ambos casos los interesados podrían, en cualquier momento, retirar las cantidades aportadas sin intereses, cuando desistieran de su propósito.

Para estimular el ahorro y el propósito de obtener una casa se podría emplear una parte de las utilidades en sortear alguna casa todos los años entre los suscriptores.

El empréstito lo calcula el informante en 3 millones de pesetas, en títulos amortizables de 500 y 100 pesetas; tipo de emisión, á 95 y 96 por 100, respectivamente; interés, 5 por 100 anual; la amortización empezará á los cuatro años de la emisión. Cada Ayuntamiento acordará el número de títulos de cada serie que deban amortizarse, según el estado y conveniencia de la institución. De la amortización

por sorteo y á la par, el Ayuntamiento retendrá en su poder los títulos necesarios para cobrarse el valor de los terrenos aportados, percibiendo los intereses que correspondan y entrando en la amortización.

La institución recibirá los títulos por su valor nominal en pago de los terrenos que adquieran los particulares.

Podría hacerse un tipo de casas más baratas suprimiendo la faja de jardín, y dejando sólo el patio-portería. El precio de esta casita sería de 1.800 pesetas.

OTROS INFORMES:

Francisco García (obrero).—Se propone, ante todo, demostrar los inconvenientes que ofrece la construcción de casas para los trabajadores en los barrios extremos de Madrid.

Federico Bordallo (Presidente de la Asociación de Inquilinos).—Ofrece varias soluciones de momento (principalmente de carácter sanitario), y pide el exacto cumplimiento de las disposiciones legales sobre edificación é inspección de habitaciones.

D. José de Gumucio.—Encarece la importancia de la iniciativa municipal. Expone la gravedad del problema de la habitación en Madrid. Formula dos proyectos técnicos de diferentes tipos de casas. Propone que el mismo Ayuntamiento sea la Sociedad explotadora del negocio, construyendo las casas, que cedería luego á familias obreras en premio á sus virtudes y mediante contrato de pago á plazos. Termina explicando otras modalidades del mismo contrato (conservación de las viviendas, causas de rescisión, abono de alquileres, etc.).

— Una *proposición anónima* sobre «Casas Populares» empieza estudiando las «principales causas determinantes del encarecimiento de las habitaciones», y después analiza á quién corresponde resolver el problema de la vivienda barata; la misión del Ayuntamiento en este respecto; el plan de exenciones y beneficios para crear la industria de construcción de casas baratas, y el coeficiente asegurador del beneficio industrial.

Termina fijando las «bases para la constitución de un Patronato oficial» encargado de ejercitar la tutela, vigilancia, inspección, y representar, en suma, el interés público con relación á la actividad del particular ó empresa, que es el llamado á edificar las casas populares, con aseguramiento, por una conjunción del Estado, Provincia y Municipio, del interés de 5 por 100, superior al corriente.

Las exenciones y ventajas serían materia de una Ley, de la que el autor presenta el proyecto.

*
* *

— En Marzo del corriente año, y á propuesta de los Concejales Sres. Dorado y otros, se acordó por el Ayuntamiento que en cada caso que se le denuncie haga el Municipio uso del derecho de representación que la Ley Municipal le concede contra el procedimiento que la Hacienda pública sigue en la investigación de la riqueza inmueble, fijando á su arbitrio el precio de alquiler de las fincas, siempre en más de lo que dicen los contratos, y que preste el Ayuntamiento su cooperación, en la forma posible, á las reclamaciones que entablen los particulares.

— La Sociedad El Ahorro Obrero (que tiene por objeto exclusivo proporcionar á cada uno de los individuos que la componen, en tiempo más ó menos remoto, según sus fuerzas económicas lo permitan, una modesta casa de su propiedad en condiciones de higiene y capacidad) solicitó en 16 de Marzo de 1910 que se le facilitara algún terreno, ó se le proporcionara ocasión de adquirirlo en ventajosas condiciones, para la construcción de casas que fueran propiedad de los socios de El Ahorro Obrero.

— En 1.º de Abril de 1910, el Centro de Hijos de Madrid comunicó al Ayuntamiento que deseaba constituir una Sociedad financiera para la construcción de casas higiénicas y económicas bajo cualquiera de sus aspectos, y al efecto solicitaba se le indicaran las facilidades que el Ayuntamiento había de concederle.

*
* *

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes, la Comisión de casas baratas formuló un *Proyecto de dictamen*, redactado por su Vicepresidente, D. Francisco García Molinas.

Las bases propuestas fueron:

I.—Casas para varias familias y de varios pisos.

Condiciones higiénicas: 1.ª La relación entre la parte edificada y la superficie total del solar deberá ser á lo más 75 por 100, destinándose á patios, calles ó jardines la superficie restante, que deberá estar perfectamente saneada, no tolerándose patios de menos de 50 metros cua-

drados de superficie, ni cuyas dimensiones sean inferiores á la cuarta parte de la altura de la construcción hasta el alero ó cornisa de remate.

2.ª En esta clase de edificios deberá establecerse siempre terrazas ó azoteas para uso de los vecinos.

3.ª La planta de sótanos, si se establece, deberá tener sobre la superficie del suelo un metro de su altura, cuyo mínimo ha de ser de tres metros. Estará perfectamente defendida de las humedades por el empleo de materiales hidrófugos, y no servirá nunca para vivienda.

4.ª La planta baja tendrá como altura mínima 3,60 metros, y las demás plantas 3 metros.

5.ª Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directas, exceptuándose solamente los pasillos y cuartos que por sus dimensiones no sean susceptibles en modo alguno de admitir una cama, no sirviendo sino para roperos ú otros usos semejantes, y las alcobas llamadas á la italiana, separadas por amplias embocaduras de habitaciones bien iluminadas y ventiladas.

6.ª La capacidad mínima de los dormitorios será la que fijan las Ordenanzas municipales.

7.ª Serán obligatorios los siguientes servicios:

a) Agua abundante.

b) Baños y w. c.

c) Lavadero y tendedero.

d) Alumbrado (instalación).

e) Calefacción central.

f) Vertedero de basuras.

g) Saneamiento, desagües, evacuación de materias fecales, etc., con arreglo á lo preceptuado en la legislación vigente, empleando materiales hidrófugos en pisos y paredes de cocinas, baños y w. c.

8.ª Los muros cubiertos y terrazas se dispondrán de manera que aislen el edificio de las influencias atmosféricas, estableciendo cámaras de aire cuando por su espesor, ó por la naturaleza del material empleado, no cumplan este fin por sí solos.

9.ª Las escaleras deberán tener luz y ventilación directas, y se evitarán en la distribución corredores y pasillos largos.

10. Deberán escogerse para su emplazamiento terrenos ó solares no alejados de los centros de actividad y situados en zonas de la población en que abunden espacios libres, prefiriéndose aquellas en que la urbanización esté hecha, ó que por su proximidad á lugares urbanizados, sea de fácil y rápida ejecución.

11. Se deberá asimismo cumplir todo lo preceptuado por las Orde-

nanzas municipales en materia de higiene, y que no sea incompatible con lo anteriormente consignado.

Condiciones de construcción: No siendo necesario reglamentar de un modo especial lo relativo á sistemas ó detalles de construcción de esta clase de fincas, se dejarán á la iniciativa de los Arquitectos que las proyecten y dirijan, que seguramente adoptarán en cada caso los procedimientos más convenientes dentro de la economía, que ha de ser base de todo negocio de este género, y se recomendará muy especialmente esa misma condición para los de estructura del edificio.

Condiciones económicas: 1.ª El emplazamiento de estas casas deberá escogerse en lugares próximos á líneas de tranvías ú otros medios fáciles de comunicación.

2.ª Las casas de este género se distribuirán en viviendas de varios tipos, en cuanto á su capacidad ó importancia y alquileres. Deberán existir, por lo menos, tres tipos de los que á continuación se se expresan:

a) Cuartos aislados ó pareados, con el servicio de baños en sótanos: su alquiler mensual no debe exceder de 7 pesetas por habitación;

b) Viviendas compuestas de cocina, w. c. y dos piezas, con servicio de baños en sótano, cuyo alquiler no pasará de 18 pesetas al mes;

c) Compuestos de comedor, cocina, w. c. y tres piezas, con servicio de baños en sótanos: su alquiler mensual no pasará de 25 pesetas;

d) Compuestos de sala, comedor, cocina, baño, w. c. y tres piezas: su alquiler mensual no pasará de 45 pesetas;

e) Compuestos de sala, comedor, cocina, baño, w. c. y cinco piezas, cuyo alquiler mensual no ha de pasar de 60 pesetas;

f) Compuestos de las mismas piezas que los anteriores, pero de amplitud y comodidades superiores á lo prescrito, cuyo alquiler mensual no pase de 100 pesetas.

3.ª Los alquileres fijados en la proposición que se haga al Excelentísimo Ayuntamiento para emprender una construcción de este género serán fijos é inalterables durante el tiempo que dure la exención de arbitrios municipales ó del Estado que se concede. Sobre este punto, así como sobre la observancia de todos los compromisos por parte de los propietarios ó entidades, y para evitar las transgresiones á los contratos, se ejercerá una escrupulosa, inteligente y constante vigilancia, que correrá á cargo del Municipio.

4.ª En el caso en que los alquileres sean inferiores á los fijados

como límites en el párrafo anterior (sin disminuir, naturalmente, las condiciones higiénicas), ó se mejoren los servicios ó se implanten otros no exigidos, pero que por ser muy convenientes deban tenerse en cuenta como un mérito más, se podrán hacer concesiones especiales.

II.—Casas para una sola familia.

Condiciones higiénicas: 1.ª La relación entre la parte edificada y la superficie total del solar correspondiente á cada casa debe ser de un 25 por 100 á un 50 por 100, destinándose el espacio restante á jardín, que deberá estar cercado y saneado.

2.ª La construcción podrá ser de una ó varias plantas, con una altura mínima de 7 metros, contados desde la superficie del suelo hasta el alero ó cornisa de remate, y deberá establecerse en todo caso una terraza ó azotea.

3.ª La planta de sótanos, si se establece, deberá tener sobre la superficie del suelo, por lo menos, 1 metro de su altura, cuyo mínimo ha de ser de 3 metros; estará perfectamente defendida de las humedades por el empleo de materiales hidrófugos, y no se destinará en ningún caso á habitaciones de estancia prolongada, como dormitorios, comedores, etc.

En caso de no hacer sótano la planta baja, deberá estar á 0,50 metros por lo menos sobre la superficie del solar, y separada de ésta por una cámara de aire aisladora.

4.ª Las demás plantas tendrán, como altura mínima, 3,60 el bajo y 3,30 las demás.

5.ª La misma que para las casas de varias familias.

6.ª La misma que para las casas de varias familias.

7.ª Serán obligatorios los siguientes servicios:

a) Agua abundante;

b) Baño y w. c.;

c) Lavadero y tendedero;

d) Alumbrado (instalación);

e) Saneamiento, desagües, evacuación de materias fecales, etc., con arreglo á lo preceptuado en la legislación vigente, empleando materiales hidrófugos en pisos y paredes de cocinas, baños, w. c.

8.ª La misma que para las casas de varias familias.

9.ª La 10, de casas para varias familias.

10. La 11, de casas para varias familias.

Condiciones de construcción: Serán las mismas que para las casas de varias familias.

Condiciones económicas: No difieren de lo preceptuado para casas de varias familias sino en los tipos, que son los siguientes:

a) Compuesto de comedor, cocina, baño y w. c., y dos alcobas. Su alquiler mensual no pasará de 25 pesetas;

b) Compuesto de sala, comedor, cocina, baño, w. c. y tres alcobas. Su alquiler mensual no excederá de 40 pesetas;

c) Compuesto de sala, despacho, comedor, cocina, baño, w. c., cuatro alcobas y un cuarto trastero. Su alquiler mensual no pasará de 60 pesetas;

d) Compuesto de sala, despacho, gabinete, comedor, cocina, baño, w. c., cinco alcobas y cuarto trastero. Su alquiler mensual no debe pasar de 100 pesetas.

CESIONES

El Municipio cederá á censo ó reversión los terrenos ó solares de su propiedad, los que le conceda el Estado ó los que adquiera de los propietarios, á los particulares ó entidades que los soliciten para construir en ellos edificios que reunan las condiciones establecidas para considerarlos como higiénicos de viviendas baratas.

El censo será perpetuo y su importe el de 3 y medio por 100 del capital representado por el valor en que actualmente figuran tasados los solares ó terrenos en el inventario de propiedades de esta Corporación, ó por el tipo de adquisición, cuando proceda del Estado ó particulares.

Los plazos para la reversión estarán en relación con los valores unitarios con que aparecen tasados los terrenos ó solares en el inventario antes citado ó por los de adquisición. Dichos plazos serán: de treinta años, cuando el valor unitario del pie cuadrado de terreno esté comprendido entre 6 y 12 pesetas; de cincuenta años, cuando oscile entre 3 y 6 pesetas; de setenta años, cuando varíe de 1,50 á 3 pesetas, y de noventa años, cuando sea inferior á 1,50 pesetas. En el caso de que sean solicitados terrenos cuyo valor unitario sea superior á 12 pesetas pie cuadrado, se estipularán condiciones especiales.

CONCESIONES

Á los particulares ó Sociedades que construyan edificios en terrenos propios ó cedidos por el Municipio, sujetándose á las reglas que

se fijan para las casas higiénicas de viviendas baratas, el Municipio les otorgará las concesiones siguientes:

Exención de derechos de consumo para los materiales de construcción.

Exención durante veinte años de toda clase de impuestos ó arbitrios municipales establecidos ó que se establezcan.

En las calles de más de veinte metros de ancho se autorizará que las edificaciones de varios pisos tengan una altura total, hasta el alero ó cornisa de remate, igual al ancho de la calle donde se emplacen, sin que en ningún caso puedan exceder de 30 metros en fachada, permitiéndose elevar en las crujías interiores un piso más.

Se concederán premios á las construcciones que, reuniendo las mejores condiciones de higiene y economía, se empiecen y terminen en menos tiempo, con relación á su importancia.

En las zonas donde estos edificios se construyan implantará el Municipio los servicios públicos de urbanización, si no lo estuviesen, y atenderá especialmente los relativos á saneamiento, alumbrado, agua, medios de comunicación, etc.

Estas concesiones se aplicarán también á las casas reformadas que reunan las condiciones exigidas á las higiénicas baratas.

AUXILIOS

El Ayuntamiento procurará obtener del Canal de Isabel II la concesión del suministro por caño libre y una tarifa privilegiada para el alumbrado y la fuerza, cuando las produzcan, y de las Compañías de electricidad que rebajen el precio de la unidad de consumo.

Recabar de las Compañías de tranvías que rebajen las tarifas y aumenten el servicio, y de las de ferrocarriles una tarifa especial para el transporte de materiales de construcción.

Gestionar ante el Instituto de Reformas Sociales ó la Junta local que se dicten pronto disposiciones para que se redacten contratos del trabajo, en los que, mejorando la condición social del obrero, el tipo del jornal esté en relación con la obra producida.

Pedir al Gobierno que cuando funcionen los Cuerpos Colegisladores se apruebe el proyecto de Ley de Junio de 1908 sobre habitaciones baratas, incluyendo en ella la exención de Derechos reales en las primeras transmisiones, y que presente un proyecto de Ley de expropiación forzosa de fincas antihigiénicas, inspirándose en el criterio de la Ley inglesa á los efectos de su tasación.

En tanto se dictan estas Leyes, que se solicite la cesión de terrenos

del Estado á favor del Municipio, y que el Gobierno conceda por decreto á las casas higiénicas de viviendas baratas todos los beneficios otorgados á las construcciones de la Gran Vía, para cuya concesión no sea necesario el concurso de las Cortes, y que autorice á los Montes de Piedad y demás Sociedades de crédito para hacer préstamos sobre esta clase de edificios.

La Comisión de casas baratas continuará funcionando con carácter permanente para cuanto se relacione con su cometido.

Esta Comisión acordará en cada caso con los interesados el contrato correspondiente, que será sometido al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

— Los Concejales Sres. Dorado, de la Torre y Marqués de Morella formularon, por su parte, los siguientes dictámenes:

Dictamen del Sr. Dorado.—Sres. Concejales: Cuando hube de iniciar este asunto de las casas baratas por medio de la proposición que ha servido de base al funcionamiento de esta Comisión especial, y cuando presenté otras proposiciones complementarias que tenéis á la vista, dije sustancialmente lo que pensaba sobre el problema, que ilustró la Prensa, comentándolo.

Hay medios, si algo indirectos, eficaces para la solución, y tanto, que sin ellos sería imposible. En cambio, aplicados bien, sencillamente, naturalmente vendría el abaratamiento de las viviendas. Medio principal es la rebaja de la tarifa de los tranvías, que he venido pidiendo, pues entonces se poblarían más las afueras, repitiéndose la prosperidad de los Cuatro Caminos, que contrastan con otros barrios, adonde cuesta trasladarse desde el centro el doble ó más. Otros medios que he tenido el honor de proponer son: la ampliación del término municipal, la unificación de las zonas de ensanche, medidas enérgicas contra los solares yermos y la urbanización de barrios extremos que, facilitando las comunicaciones, haga cómoda la vida de los vecinos.

De ese modo, la ley de la concurrencia remediaría la crisis de la habitación. Hoy mismo existen en los suburbios casas baratas, y no se edifican más por los frecuentes desalquilos que sufren los propietarios de esas fincas y por el menosprecio en que se las tiene, efecto de las circunstancias, que se modificarían con lo indicado, las cuales alejan á los inquilinos, especialmente de cierta clase, no sólo por las molestias que actualmente han de padecer, sino porque éstas no hallan compensación en la economía, pues aun sin ser cara la vivienda, resulta muchas veces que lo es más que las del interior de Madrid, por los gastos complementarios que exigen.

No he de detallar más lo que ya he detallado en otras ocasiones. Basta con lo dicho para comprender cómo, con medidas generales, se puede avanzar mucho en el camino de lo que intentamos.

Viniendo directamente á la cuestión (pero sin olvidar esos medios indirectos que juzgo factores indispensables, sin los que, dados nuestros recursos y lo apremiante del problema, haríamos muy poco), he de rendir primeramente aplauso caluroso al proyecto que discutimos, del Sr. García Molinas, antes de formular conclusiones.

Si ha de tener algún resultado práctico nuestra labor, es preciso, ante todo, que el problema no salga de la esfera puramente municipal. Pequeños ó grandes, sólo con nuestros recursos debemos contar, pues sino, en cuanto pidamos auxilio fuera, tropezaremos con obstáculos, el mayor el legislativo, que paralizarán nuestra acción.

No quiere esto decir que renunciemos á que el Estado nos ayude, pero eso como complemento para después, á mayor eficacia, mas resolviendo nosotros lo principal, según nuestro leal saber y entender y con nuestros propios medios, para lo cual no necesitamos el permiso de nadie.

La Villa debe ceder sus solares, y, si no bastan, expropiar los que necesite. Hablo de solares propiamente dichos, no de terrenos en general, pues podría entonces repetirse alguno de esos atentados que aquí ha habido contra espacios llenos de árboles ó dedicados al esparcimiento público, ó á desahogo de la Villa, ó á ornato suyo, ó unidos á recuerdos poéticos ó históricos.

De esos solares puede conservar la Villa la propiedad ó enajenarlos. No hablo del sistema de reversión de las fincas al Ayuntamiento, porque me parece inaceptable, debido á que, si el plazo es corto, el valor de lo edificado excederá del precio del solar, con lo que no se habría hecho nada por la baratura de la vivienda; y si aquél es muy largo, las fincas llegarán á nuestro poder en malas condiciones, aun suponiendo en ambos casos buena fe y desinterés en los constructores para atender á más que la solidez precisa mientras disfrutaran el inmueble, y sin contar con los estrechos deberes de vigilancia, que podrían relajarse con daño del Municipio, el cual, al fin y al cabo, se encontraría casero, y hoy por hoy, aunque haya por esos mundos Ayuntamientos que lo son, no me parece conveniente municipalizar tal servicio. Como excepción puede aceptarse, y como excepción en un caso de gran interés y de segura administración, y hasta como ensayo, vamos á proponerlo después. Diré ahora que prefiero la enajenación, que ahorra cuidados y estimula el interés particular.

Salgo al paso de los que temen que eso pudiera dar lugar al enri-

quecimiento de algunos á causa del mayor valor que adquirieran los solares, con estos dos remedios: ó conservando la Villa la propiedad de los solares exclusivamente, *municipalización del suelo,* más conveniente que la otra, ó haciendo constar en las escrituras y en el Registro de la propiedad la tarifa de alquileres que se establezca, cuyo máximo no podrá nunca rebasarse.

Esta condición, de todas maneras debe imponerse: es la garantía, la única positiva. Recuerdo, porque vino á dar la fórmula que por todos se busca sin precisión, hablando, en general, de garantías, que al proponer yo ésta se consideró tan eficaz que se dijo haber encontrado la manera de salvar el escollo de toda la legislación civil, escollo secular que se nos presentaba formidable. No hay que reformar nada, á este efecto, de la legislación. Al pesar, por voluntad de las partes, como un derecho real sobre la finca, al transmitirse con ella, hay seguridad de mantener lo que consignamos sobre abaratamiento de la vivienda, y tampoco se podrá lucrar indebidamente el poseedor, pues la fijeza en la renta pondría las casas fuera de las oscilaciones de valor que la propiedad urbana suele tener.

En resumen, formulo las siguientes conclusiones:

Primera. Debe procurarse, empleando todos los medios coercitivos del Ayuntamiento y fomentando competencias, si hay resistencia á lo razonable, la rebaja de la tarifa tranviaria. La misma Empresa ha establecido la reguladora de 10 céntimos desde la Puerta del Sol á los Cuatro Caminos, y la produce mucho.

Segunda. Debe procurarse asimismo, con la agregación de barriadas sitas á las puertas de Madrid, urbanizándolas y urbanizando también el extrarradio, disponer de un enorme contingente de casas económicas, descongestionando el centro de la capital. Los alquileres de casas de las afueras son tan baratos ó más que los que se fijan como solución en el proyecto del Sr. García Molinas. Facilitando lo que se expresa en las anteriores conclusiones, se fomentaría la edificación, y más con la Gran Vía, que, parado el primer golpe, que es un peligro para la carestía de las viviendas, contribuirá al fin, con el empleo de buena parte de las expropiaciones en nuevas fincas, á que sea mayor, con los consiguientes beneficios, la oferta de habitaciones.

Tercera. Las viviendas baratas se deben levantar en puntos contrapuestos, para establecer la igualdad posible entre las diversas zonas de Madrid y no perjudicar en sus intereses y quehaceres al vecindario.

Cuarta. No deben tener el carácter de barrio obrero, tanto para no contribuir á esa especie de separación de castas dentro de un Muni-

cipio, como en interés también de la clase media, sobre la cual pesa quizá más duramente la carestía de alquileres.

Quinta. La diferencia en el precio de éstos, según la escala que se establezca, no influirá en las condiciones higiénicas, imponiéndose las que se refieren á habitabilidad y saneamiento, lo mismo en las casas para una familia que en las que sirvan para varias, con todo rigor.

Á ese fin se dictarán unas cuantas reglas fundamentales por nuestros facultativos, no descendiendo á detalles minuciosos para dejar margen á las iniciativas. Se procurará la posible abundancia de árboles y flores, y se atenderá, para no recargar superfluamente el coste de la edificación, á la sencillez, que no excluye, ni mucho menos, la estética, que debe tener la importancia debida en toda población culta.

Sexta. Tratándose de una medida de utilidad pública y de interés social, la Corporación, que dispone de solares insuficientes, expropiará los terrenos que necesite y los cederá á quien se comprometa á edificarlos en cierto plazo, sin permitir monopolios, tendiendo, por el contrario, á repartirlos entre muchos, mediante un corto canon anual, de manera que la indemnización al Ayuntamiento por su desembolso se haga á plazos muy largos, y además la Corporación dará facilidades para construir, eximiendo de impuestos y arbitrios, sin que el poseedor pueda alterar por sí la tarifa de alquileres, condición precisa que ha de consignarse en las escrituras y en el Registro de la propiedad. En estas condiciones, la tarifa de alquileres, para que resulte verdaderamente módica, ha de ser inferior á la que se fija en el proyecto de dictamen á que he aludido, no excediendo de 50 pesetas, pues casas de 60, 70 y 100 pesetas abundan hoy hasta en el casco de Madrid, y no hay, por tanto, que molestarse para llegar á esa solución.

El construir casas el Ayuntamiento para venderlas después, siempre en las condiciones dichas, podrá ser otra medida, cuando no bastase la que propongo. Ya se intentó el año 1869.

Esto es lo que, sintetizando lo expuesto ya por el que suscribe, con más el aditamento de algunas otras consideraciones y con lo estimable de la información abierta, que no ha contradicho nada de lo sustancial, juzgo pertinente al buen desenlace del conflicto en que nos encontramos.

Mientras tanto, sin parar nuestra marcha, pueden gestionarse del Estado reformas y beneficios en lo que se refiere á contribuciones, reglas y trámites de expropiación en general, y especialmente de casas insalubres, cesión de terrenos y otras mejoras.

Como un avance en la municipalización de la casa, á vía de ensayo, y desde luego como un bien positivo para quienes lo disfruten, que encaja perfectamente en la función tutelar del Municipio, y que, al mismo tiempo de estrechar vínculos de solidaridad con el Concejo de sus servidores, está rodeado de toda clase de garantías de buena gestión, propongo que acuerde el Excmo. Ayuntamiento la construcción de casas baratas, conforme al modelo de sus técnicos y á una tarifa de alquileres, de las que conservará la propiedad, destinándolas para habitación *voluntaria* de sus empleados de todas clases.

Esto, que puede ser de realización próxima, contribuirá á resolver el problema, por el número considerable de familias que viven del Municipio, pues incluimos en esta mejora á todos los que cobran del presupuesto municipal, funcionarios y obreros, por lo que podría servir de tarifa reguladora para el caserío en general. La administración sería sencillísima, como el cobro de los alquileres.

Si se pone voluntad firme en el abaratamiento de la vivienda, este Ayuntamiento, que, continuando la tradición del anterior, ya dejará huella en la historia de la Villa, escribirá otra página honorable. De todos modos, mucho se ha adelantado con llamar la atención de las gentes sobre problema tan capital, que ha producido trabajos luminosos en la Prensa, como por ejemplo, los de D. Baldomero Argente. El remedio del mal exige sacrificios al Ayuntamiento, como se indica en algunas de las conclusiones; pero esto es irremediable y debido cuando se trata de hacer frente á un conflicto social. Inmenso es el bien que puede hacerse, y con ello quedan de sobra pagadas mis modestas iniciativas. Madrid 23 de Marzo de 1910.—*Facundo Dorado.*

Dictamen del Sr. De la Torre.—La Sociedad actual está mal constituída. Mientras no se modifique su actual constitución, basándose en principios de mayor justicia, es imposible resolver infinidad de problemas, que la vida y el progreso de la humanidad va imponiendo á las diversas épocas de su desarrollo. Uno de éstos, y no ciertamente el de menos importancia, es el de la vivienda.

Mas si no podemos, sin transtrocar el régimen capitalista en que hoy vivimos, resolver el magno problema que tenemos en estudio, problema que no existiría si imperase el principio racional de que «la tierra es de todos, y sus frutos de quien la trabaja», no debemos, sin embargo, dejar de acometer su resolución, aun dentro de los escasos límites á que se reduce el campo de operaciones de un Municipio dentro de un régimen político absorbente y centralizador.

Convencidos de la incapacidad del régimen actual para la extir-

pación radical del mal, trataremos sólo de mejorar la actual situación, en lo posible.

* * *

El problema de la habitación barata es interesantísimo en todas las grandes poblaciones, donde por razón natural, dentro del actual estado social, deben ir subiendo forzosamente los alquileres de las viviendas á medida que se va reduciendo la proporción entre el suelo y la población que le ocupa. La demanda excede á la oferta.

En Madrid se acentuó el mal por diferentes concausas. Una de las principales es el precio elevado de las casas que se construyen de nueva planta, que hace que la renta del capital invertido en ellas sea un tanto por ciento muy pequeño. Puede considerarse para la riqueza urbana en Madrid, como renta media, el 4 por 100, interés que no puede ser sostenido como un buen beneficio industrial. El capitalista rehuye lógicamente la industria de la casa, y busca sólo en ella la estabilidad de su erario.

El coste de la construcción en Madrid es, por ejemplo, un 33 por 100 más caro que en París. Los valores públicos franceses rentan el 2 y medio por 100; los españoles, el 3,75 por 100. Las fincas urbanas en París rentan el 6 por 100; en Madrid, el 4 por 100. Tienen en París las casas como industria un margen de beneficio sobre las rentas públicas de un 3 y medio por 100, y en Madrid solamente el 0,25 por 100.

* * *

Como causas que motivan el mucho coste de la propiedad urbana pueden enumerarse, entre otras, el escaso rendimiento del obrero, el elevado precio de los materiales de construcción, el excesivo valor del solar y la repugnancia del contribuyente al pago de los arbitrios.

Sobre lo primero no puede ciertamente legislar directamente el Ayuntamiento de Madrid, limitándose su acción á encarecer de los organismos oficiales existentes, como el Instituto y la Junta local de Reformas Sociales, se dicten pronto reformas que mejoren la condición social del obrero (1) y se redacte el tipo de contrato de trabajo basado en el jornal medio y mínimo en relación con la obra producida (2).

La función del Municipio para conseguir el abaratamiento de la

(1) Las llamadas se refieren á las «Resoluciones favorables al abaratamiento de la vivienda» que se insertan más adelante.

vivienda tiene que quedar reducida á sus propios medios, sin perjuicio de recabar del Estado y la Provincia las disposiciones que vengan á completar la obra municipal.

Debe el Municipio, en primer término, favorecer toda iniciativa particular ó colectiva que tienda al abaratamiento de la vivienda, exigiendo garantías respecto á la solidez, la higiene y la invariabilidad de las rentas de habitaciones baratas (3) y (4). Estimular la formación de suburbios pintorescos é higiénicos, haciendo además en Madrid la vida sana, útil, económica y agradable. Cuantas mejoras se introduzcan en Madrid tienden á nivelar los elementos que concurren en este problema, pues cuantas mayores sean las ventajas que encuentre el habitante de Madrid, menos caro será el precio que habitar en él le cueste. Si además podemos conseguir reducir este precio, la resolución será más fácil de alcanzar.

Para conseguir el abaratamiento de la vivienda debe tenderse á rebajar el precio del solar y de la edificación.

Para abaratar el solar debe, en primer término, castigarse la usura sobre el terreno, impidiendo la ganancia fabulosa; presentar al mercado gran número de solares en condiciones de edificación, é intervenir las transacciones para regularlas y prohibir la esterilidad del suelo, persiguiendo los solares yermos (5). Multiplicar las comunicaciones.

El precio del solar puede calcularse, como tipo medio, en Madrid, en más de 200 pesetas, precio inicial que encarece toda la construcción que sobre él se eleve. Rebajar este elevado tipo es ciertamente base muy importante y principal para llegar al abaratamiento de la vivienda. Puede el Ayuntamiento, por sus propios medios, producir la baja en el precio medio del solar en todo su término jurisdiccional (6) y (7). El Ayuntamiento debe rebajar la valoración de los solares de su propiedad, y acentuar esa baja en la venta de solares que hayan de destinarse á edificaciones que cumplan con las condiciones que se fijen para la construcción de casas baratas (8).

Proceder inmediatamente á la urbanización del extrarradio, trazando con urgencia las grandes arterias y dotándolas hasta su límite de todos los servicios urbanos (9) y medios baratos de locomoción (10). Para hacer efectiva la urbanización del extrarradio precisa la reforma de la Ley de Ensanche de poblaciones en el sentido de que la expropiación de terrenos para vías y servicios sea completamente gratuita en favor del Municipio, compensándose las expropiaciones necesarias de terreno de labor ó baldío con la propiedad de los solares compensados entre los propietarios (11) y (12).

Ejecutar con energía neroniana la destrucción del Madrid viejo, para que la densidad de población se uniformice en toda la extensión del radio municipal de la Villa (13). Para conseguir la baja en el coste de la edificación deben abaratarse los materiales, dulcificarse los arbitrios municipales, más onerosos que por su cuantía, por la forma de exacción, regularización y división del trabajo para conseguir un mayor rendimiento á la mano de obra y una mayor rapidez en su ejecución (14).

Impedir la usura del intermediario hasta conseguir la abolición del contratista como entidad industrial, reduciendo la intervención del aparejador de obras á la puramente técnica y científica (15).

Estimular la formación de entidades constructivas de artesanos y artistas, facilitándoles el crédito necesario y los medios auxiliares de trabajo, siempre que presenten garantía moral suficiente.

La acción del Municipio sobre el precio de los materiales tampoco es muy directa, ni, por tanto, eficaz. Debe abolir los tributos todos que graven los materiales de construcción (16).

La situación de Madrid y la constitución geológica del terreno de su jurisdicción, dentro del cual no se producen los materiales naturales de construcción, encarece su transporte por la falta de vías de comunicación, en términos que algunas veces llega al 100 por 100 de su valor. Precisa activar la construcción de ferrocarriles directos á las costas (17) y secundarios, y sobre todo de carreteras y caminos vecinales transitables directos de Madrid á los centros de producción. En las proximidades de Madrid hay excelentes canteras de granito y de calizas (18), que no pueden utilizarse hoy económicamente por lo costoso de los arrastres (19).

De la cantera á la carretera se hace preciso un transporte rudimentario, con su carga y descarga. Una vez en la carretera, la carga en el carro para trasladar la piedra á la estación del ferrocarril, en donde se precisa una nueva descarga del carro y carga en el vagón; porte del ferrocarril hasta Madrid; descarga y almacenaje en la Estación; carga y transporte al taller, y descarga, labra y transporte á la obra. Con la enumeración de maniobras de transporte citadas, fácilmente se comprende que el arrastre represente un valor mayor que el material en bruto, y que por esto no se emplee en Madrid la piedra, á pesar de estar su término circundado de buenos yacimientos de tan rico material.

La fábrica de mampostería, típica de la construcción española y madrileña, se ha descartado en absoluto de la construcción en Madrid, siendo como es en todas partes la fábrica más económica. Lo

dicho para la piedra puede decirse para las maderas de construcción; y respecto del hierro y otros materiales que vienen de la periferia, debe facilitarse el transporte con la construcción de ferrocarriles directos de la costa (20).

* * *

Conseguido el abaratamiento del solar, de la mano de obra y el de los materiales y sus arrastres (21), la obra producida será más económica; pero el problema, bajo el punto de vista social, puede verse agravado por la formación espontánea de barrios de obreros ó de casas baratas en su totalidad, iniciándose la separación de clases en barrios que en España, y sobre todo en Madrid, no está tan determinada como en otros grandes centros de población. El Municipio debe contrarrestar esa tendencia en beneficio de la armonía social. Para esto debe reformar las Ordenanzas municipales, obligando á los propietarios á que construyan en los pisos altos habitaciones cuyos alquileres oscilen entre 25 y 100 pesetas mensuales, con todas las comodidades de calefacción, ascensor, cubo de aire, etc., que la higiene en general y las disposiciones especiales determinen (22).

Si esto se consigue y no se echa en olvido mejorar la condición social del artesano, elevando su propio concepto respecto á la dignidad profesional (23), y se trata, por otra parte, de facilitar la asociación del capital y el trabajo (24), dando á éste participación en los beneficios, la labor del Ayuntamiento de Madrid para llegar á conseguir el abaratamiento de la vivienda no será un trabajo estéril y teórico, sino que constituirá un paso más hacia el progreso y contribuirá á disminuir la violencia del choque inevitable al producirse el derrumbamiento del actual régimen social.

RESOLUCIONES FAVORABLES AL ABARATAMIENTO DE LA VIVIENDA

(1). El Ayuntamiento debe dirigirse á la Junta municipal de Reformas Sociales en demanda de la urgente implantación de los Tribunales mixtos de obreros y de toda la reglamentación inherente á los mismos.

(2). Al mismo organismo y á los Centros obreros excitándoles á la inmediata redacción del contrato de trabajo, fijando el jornal mínimo y medio en función de la obra producida por el obrero.

(3). Aprobación del proyecto de casas baratas presentado al Ayun-

tamiento por el Arquitecto Sr. Iglesias, con la sola variación de la ventilación y luces de la escalera, que deben ser directas y no cenitales.

(4). Establecer, como reglas para la construcción de las casas baratas, las que se detallan en el Informe de la Sociedad Central de Arquitectos.

(5). Excitar el celo de la Alcaldía-Presidencia para que se pongan inmediatamente en vigor los artículos de las Ordenanzas municipales relativos á solares yermos.

(6). Establecer el tipo medio fijo de valor del metro cuadrado de terreno en función del número de pisos edificables, según la importancia de la calle, y disponer que todo aumento de valor que sobre ese tipo fijo adquiera el terreno será compartido por iguales partes entre el propietario y el Municipio.

(7). Anunciar la subasta en venta ó en alquiler de todos los terrenos edificables propiedad del Ayuntamiento, sin tipo fijo de adjudicación, y hacer esta función de los tipos de alquiler que habrán de rentar las casas que en ellos se edifiquen.

(8). Venta á largo plazo ó concesión, con reversión al Municipio, de los terrenos de su propiedad ó que el Estado pueda ceder, á toda persona ó entidad que garantice la construcción de edificios con habitaciones de rentas limitadas.

(9). Inversión de todo el sobrante de presupuestos anteriores del Ensanche en la urbanización, durante el ejercicio actual, de todas las grandes arterias, desde el casco hasta el límite, haciendo la explanación, alcantarillado, luz, agua, pavimento y aceras.

(10). Anunciar un concurso para el establecimiento de líneas de comunicación en todas las grandes arterias del Ensanche, hasta el límite, y con tarifas reducidas.

(11). Distribución del presupuesto corriente del Ensanche, para su inversión total en la urbanización de las zonas del Ensanche, limitando esta urbanización á la explanación, alcantarillado, alumbrado, conducción de aguas potables, pavimentos y aceras, y trasladando al presupuesto general todos los servicios que hoy se pagan por el Ensanche, debiendo ser atendidos por el presupuesto general.

(12). Pedir á la Junta Consultiva la inmediata formación de un anteproyecto de urbanización del extrarradio hasta el límite municipal, comprensivo solamente de las grandes arterias.

(13). Estudiar el trazado de una ó dos grandes arterias que atraviesen á Madrid en sentido NS.

(14). Establecer una gradación progresiva y rápida en los arbi-

trios de valla y ocupación de la vía pública para andamiaje, etc., y de licencia de obras en función del tiempo invertido en la obra.

(15). El Ayuntamiento no contratará en lo sucesivo obra alguna á contratistas que no representen una Sociedad legalmente constituída por Arquitectos, Aparejadores, Gremios y operarios que solidariamente respondan de las obras, y á quienes se podrá facilitar el crédito necesario para el pago de jornales y materiales durante los primeros plazos de las obras, siempre que presenten las garantías necesarias.

(16). Supresión total de los Consumos al término del actual contrato, é inmediata en cuantos artículos de construcción los satisfagan.

(17). Gestionar la más rápida ejecución del ferrocarril directo á Valencia, y el del Meridiano de Madrid á Santander y Bilbao.

(18). Explotación de canteras dentro del límite de la provincia, por administración municipal ó por concesiones, en donde se estipule el precio máximo del material bruto puesto en Madrid.

(19). Abrir un concurso libre para establecer vías de comunicación directa entre Madrid y todas las poblaciones de la provincia, donde las mismas Empresas construyan casas de poca renta con sujeción á las condiciones establecidas para las de Madrid, ó donde se hayan de explotar materiales de construcción económicamente.

(20). Ordenar, y después llevar á las nuevas Ordenanzas municipales, el establecimiento de medianerías de mampostería, y en ellas las subidas de humos con materiales refractarios.

(21). Gestionar el establecimiento de tarifas mínimas en los ferrocarriles para el transporte de materiales de construcción desde los puntos de origen á Madrid, y establecimiento de camionaje por cuenta de las mismas Compañías para la entrega de los materiales en el interior de Madrid, por el mismo precio del transporte de ferrocarril.

(22). En lo sucesivo quedan derogados los artículos de las Ordenanzas números 644 á 648, relativos á la altura de los edificios en las calles de primero y segundo orden, permitiéndose en las de primero hasta 30 metros de elevación y 22 metros en las de segundo, siempre que, á partir del tercer piso, se establezcan habitaciones cuyas rentas oscilen entre 25 y 100 pesetas mensuales, y tengan servicio de ascensor, calefacción y azoteas.

(23). Creación inmediata de Escuelas municipales de oficios varios, en donde se enseñe la técnica y la práctica de cada oficio por maestros elegidos entre lo más competente de España y del Extranjero.

(24). Desde la fecha, en todo pliego de condiciones para subasta de obras municipales, se preferirá á toda otra entidad las Sociedades de artesanos, constituídas legalmente, y en toda solicitud de obra para particulares se recargarán los derechos á todos los que no demuestren que las obras se han de ejecutar por Sociedades análogas.

Dictamen del Sr. Marqués de Morella.—CAPÍTULO PRIMERO.—*Consideraciones generales.*—Entiende el que suscribe por casas baratas, no las barriadas en que el capital aisla toda una clase social, con perjuicio para aquél y para ésta, sino las construcciones sencillas é higiénicas destinadas á las familias de posición más ó menos modesta, á los que viven de su trabajo intelectual ó manual y á los pobres ó desheredados de la fortuna; de ahí cuatro clases de construcciones determinadas, principalmente por su destino, por el barrio que ocupen, extensión y forma del terreno, á saber: el hotel con jardín, la casa de pisos, la casa obrera y la casa asilo, huyendo en cada clase de la repetición de los mismos tipos, que tiene algo de vejatorio ó humillante para el inquilino.

Cuatro elementos son también los que contribuyen á la baratura de la vivienda sana: el valor del terreno, el de los materiales, el de los jornales y la cuantía de los tributos.

Terrenos: El terreno barato está lejos; á las Empresas de ferrocarriles y de tranvías toca el *acercarlo,* estableciendo tarifas económicas directas, á determinadas horas del día, á los pueblos y barrios inmediatos.

Un acertado plan de alineaciones y rasantes, buen pavimento, agua, luz y libertad para construir, sin más limitaciones que las higiénicas y las relativas á la altura y á la extensión de lo edificado con relación al solar, serían los mayores alicientes para construir y para que la vivienda sana abaratase por consiguiente.

El Estado y las Corporaciones, cediendo baratos grandes terrenos próximos, dotados de concesión de tranvías y otras á Empresas urbanizadoras, á las que ni el agua ni la luz habían de faltar si lo que nos prometen el Canal y otras Empresas no es un sueño, ayudarían poderosamente á la resolución de este problema y matarían de paso el terrible éxodo veraniego, que arruina el comercio y paraliza la vida de la capital y casi de España. Este es el caso del *hotel ó villa con jardín* que también pueden fomentar los propietarios de grandes terrenos cediéndolos al Estado, el cual sabría premiar, seguramente, estos rasgos de desprendimiento ó de interés bien entendido.

En el casco de Madrid es otro el problema: los solares de la Villa,

vendidos baratos ó á plazos largos, y los de particulares, estimulados éstos por ventajas materiales, similares á las que goza el contratista de la Gran Vía, habrían de utilizarse, en su mayor parte, para la construcción de casas del mayor número de pisos posible y de cuartos pequeños, pero sanos, claros y económicos, estilo de las casas obreras de Rotschild, cuyos inquilinos sólo pagan un franco diario, pero estableciendo en los mejores pisos cuartos de más precio para evitar el aislamiento total de las clases modestas.

Materiales: En cuanto á los materiales, su precio no es excesivo: y abriendo los fielatos á los de fuera, lo sería menos, mejoraría su calidad y aumentaría la variedad de los mismos. Creemos inútil insistir sobre esto, que sólo el aumento y perfección de la industria, de la construcción y las facilidades de transportes pueden mejorar.

Jornales: No se puede decir otro tanto de los jornales, que si no son caros en sí, lo son por lo escasos y no siempre buenos resultados que el trabajo manual en Madrid produce. El temor del capital á las Sociedades obreras y á los contratistas, que creen defenderse agotando la paciencia y el dinero de los pocos que les favorecen aún, destinando sus capitales á la empresa, hoy intranquila y ardua, de la construcción, hacen buscar á estos capitales, en los valores que representan el trabajo extranjero, ó en otras ramas del nacional, colocación más segura y lucrativa, cuando no los lleva á explotar la miseria ó á cultivar el préstamo.

Se mejoraría notablemente la mano de obra ilustrando al obrero, adaptando á este fin á la enseñanza de los actuales oficios las Escuelas de Artes y Oficios y las municipales que al efecto se crearan.

Quizás la supresión de contratistas é intermediarios ayudaría á la inteligencia directa entre el capitalista y el ejecutor material, siempre que el capital encontrara en ello garantía suficiente, aunque no se nos oculta la dificultad de esta empresa.

Sin una inteligencia entre patronos y obreros, no parece fácil remover este tremendo obstáculo de la carestía é insuficiencia de la mano de obra y mejora simultánea de la situación del obrero. La aceptación del destajo y de las horas de trabajo extraordinarias, al menos para los obreros cargados de familia; la institución de premios anuales á los obreros que más rápidamente y mejor hayan contribuído á la construcción de casas de determinadas condiciones; quizás la participación en los beneficios en determinadas condiciones, exigencia, á nuestro juicio, la más justa de cuantas pretende alcanzar el socialismo obrero; la libre aplicación de todo procedimiento moderno que reemplace con ventaja la mano del hombre; la adopción de un

plan de obras oficiales que asegure el trabajo cuando el particular escasee, y otras medidas que nada tienen de imposible, harían renacer la confianza del capital y del obrero, y hoy es más que nunca necesario que así sea si se quiere que el dinero que perciban los expropiados de la Gran Vía vuelva á emplearse en fincas urbanas, lo que no es del todo seguro, y si realmente se pretende que el dinero se interese en la tan necesaria reconstrucción de Madrid.

En estos últimos años, el jornalero, con la fuerza que da la sindicación, ha conseguido ver aumentados sus sueldos, y esto es muy justo; pero á la vez ha reducido las horas y días de trabajo, no ganando ciertamente éste en intensidad lo que perdiera en extensión, antes al contrario, todo ello pugna abiertamente con el abaratamiento; el conseguir del obrero mayor jornada y aplicación, aun á costa de un aumento proporcional de sueldo, aunque sólo fuera para esta clase de construcciones, abarataría su propia vivienda y la vida toda de los menos afortunados principalmente.

Estas mismas consideraciones son aplicables al obrero intelectual, al empleado. Su aumento de sueldo á condición de un trabajo más intenso y especializado abarataría también la vida, mejorando, claro está, su propia situación.

Las Corporaciones y el Estado, sin mayores gastos, obtendrían este resultado, dejando en sus plantillas sólo á los más útiles y trabajadores, que cobrarían lo suyo y lo de los que no hacen nada ó hacen poco. Se impone, no el aumento del personal, sino una selección.

El sueldo escaso es la miseria para el que lo recibe y para quien lo da; con él no hay estímulo, con él no hay quien trabaje ni quien produzca, y, por consiguiente, ni la baratura de las casas, ni la de la vida, es posible.

Tributos: En cuanto á los tributos, sabido es que la riqueza urbana, los llamados por los franceses *bienes al sol*, quizás por esto son tan visibles para el Fisco, que no hay ninguna otra que tanto persiga y tiranice. Entre el tributo directo del 22 por 100, el no tener en cuenta más que en proporción arbitraria las bajas por cuartos desalquilados, las licencias de construcción, las gabelas y derechos de todas clases, así como las formalidades é impuestos que gravan las ventas, hipotecas y transacciones de esta riqueza cual ninguna, puede decirse que el dinero en ella invertido se inmoviliza para siempre, y por ende la actividad, iniciativas y trabajo del propietario, obligado á vivir en perpetua ociosidad.

El variar la legislación correspondiente á la propiedad urbana y

el establecer excepciones para las casas baratas, en fin, la supresión de todo tributo durante un cierto número de años, y la variación del impuesto en el sentido de afectar sólo á la renta real, serían medidas que causarían, tanto ó más que las ya apuntadas, una reacción cada día más necesaria en el sentido del abaratamiento de la vivienda, verdadero problema, á veces insoluble para las clases más modestas y útiles de la sociedad.

Réstanos únicamente hablar de la Casa-Asilo, la única casa *realmente barata* para el que totalmente desheredado de la fortuna, por modo temporal ó permanente, no encuentra medios de ganarse la vida; para el desahuciado por los caseros; para los expropiados por razón de higiene, etc., etc., y no, claro está, para los pobres de profesión, inútiles ó viejos, que tienen sus Asilos benéficos ya existentes. Estas víctimas de su suerte ó de las costumbres sociales, escasez de trabajo, etc., merecen que el Municipio les dé asilo, siquiera sea provisional, y les ponga en condiciones de seguir ganándose la vida.

Sólo á estos efectos puede el Municipio convertirse en casero, pero á condición de serlo temporalmente nada más, si no quiere ser explotado, ya sea cediendo cuartos gratuitos, ya sea alquilando cuartos á bajo precio.

El género de construcciones apropiado á este fin sería el de los antiguos paradores, modernizado, naturalmente. Un gran patio central, reuniendo las escaleras de las varias casas aisladas que integrasen la construcción toda, divididas en cuartos, que estarían agrupados en forma de viviendas de una, dos ó tres habitaciones, con su cocinilla, agua y w. c. para cada familia, ó bien otro tipo que el Ayuntamiento eligiere.

El régimen del establecimiento ó los establecimientos, pues deben ser varios en Madrid, sería el *alquiler gratuito,* si así puede decirse, hasta que el Municipio ú otras entidades dieran trabajo á uno ó á cierto número de individuos de la familia amparada; ésta pasaría en el acto á los pisos de pago del mismo, ó de otro edificio, abonando un pequeño alquiler hasta que transcurriera el tiempo que se asignara á estas concesiones benéficas, pasado el cual se le impondría un alquiler similar á los que se abonasen en las inmediaciones del establecimiento. Este ú otro régimen similar daría, seguramente, la solución total del problema para los más necesitados.

No son éstos los únicos motivos de carestía de la vivienda en Madrid, ni pretendemos haber dado con todas las soluciones que, para conseguir la beneficiosa idea que persigue el Municipio, pudieran proponerse. La cuestión es ardua y trabajo han de tener para conse-

guir darla cima todas las Comisiones, Negociados y organismos del Ayuntamiento, de la Diputación y del Estado, y solamente si les ayudan eficazmente la propiedad particular, la industria y el obrero, podrán resolverla satisfactoriamente; pero dada la urgencia del caso, hemos creído que estas modestas ideas, unidas á las más acertadas y eficaces que los miembros é informantes de la Comisión las someterán sin duda, son quizás suficientes para iniciar sin pérdida de tiempo, por los medios propios y exclusivos del Ayuntamiento, obra tan necesaria y beneficiosa, en la inteligencia y seguridad de que bastaría un acuerdo ejecutivo de la Corporación en este sentido, á nuestro juicio, para que se iniciara un descenso en los alquileres de las casas de Madrid y marcara la ruta á seguir en el porvenir.

Capítulo segundo.—*Bases de realización práctica.*—Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, tiene el honor de proponer al Ayuntamiento el que suscribe la aprobación de las bases siguientes:

1.ª Aceptar cuatro clases generales de *casas baratas,* á saber:

Clase 1.ª—Casa-hotel.
Idem 2.ª—Casa obrera.
Idem 3.ª—Casa de pisos.
Idem 4.ª—Casa-albergue.

2.ª Las tres primeras clases serán de construcción particular y reunirán las condiciones y disfrutarán los privilegios que á continuación, ó en lo sucesivo, se dicten; la cuarta clase sólo la construirá y administrará el Municipio en las condiciones que el mismo acuerde, sobre la base de conceder viviendas gratuitas durante un plazo fijo y progresivamente onerosas después.

3.ª Las condiciones higiénicas constructivas ó económicas que reunirán las *casas baratas* serán las exigidas en las Ordenanzas municipales ó las que se dicten en lo sucesivo para las demás, sin ninguna atenuación, salvo lo que disponen estas bases ó las que dicte el Ayuntamiento en lo sucesivo.

4.ª La superficie máxima que ocuparán en el solar en que se edifiquen serán:

La casa-hotel, la mitad del solar.
La casa obrera, las tres cuartas partes del mismo.
La casa de pisos, las cuatro quintas partes del mismo (1).

(1) Á estos efectos, en las dos primeras clases se considerarán los patios interiores como si fuera superficie edificada, y como espacio libre los

5.ª En las casas de pisos, la superficie mínima de patio para luz y ventilación será de 30 metros cuadrados en calles de primer orden, de 25 en calles de segundo y de 20 en calles de tercero, y la de los de ventilación, ó únicamente destinados á la conducción de tuberías, cables, etc., será de tres metros cuadrados en las primeras, dos en las segundas y uno en las terceras.

6.ª Estas dimensiones mínimas se reducirán proporcionalmente á lo que se reduzca la altura del edificio con relación á la máxima permitida, pero sin que esta reducción exceda nunca del 50 por 100.

7.ª En la casa-hotel y en la casa obrera, la superficie mínima de patio será también del 50 por 100 de las cifras anteriores.

8.ª Las alturas para las casas de pisos serán las que indican las Ordenanzas para cada calle, cuando la anchura de ésta sea menor de 20 metros. Á partir de este ancho, las casas podrán tener hasta la cornisa una altura igual al ancho de la calle, sin exceder, sin embargo, de 30 metros.

9.ª La altura de la casa-hotel hasta la cornisa será de 15 metros, y de 12 metros la de la casa obrera.

10. Sobre la cornisa se podrán construir guardillas trasteras, sotabancos habitables con terrazas ó mansardas con terraza superpuesta. Estas terrazas contendrán una cámara libre interior aireada, de 20 centímetros de altura mínima.

11. La altura de piso nunca será inferior de tres metros en cualquiera de las tres clases y cualquiera que sea su situación en el edificio, incluso para los pabellones, casillas ó cobertizos. En los pisos bajos para tiendas ó almacenes, la altura mínima será de 3,50 metros.

12. La altura del techo del sótano sobre la rasante exterior no será menor de un metro.

13. Los sótanos no servirán de vivienda, pero podrán instalarse en ellos baños, cocinas y w. c., para servicio de los inquilinos.

14. Toda habitación de más de tres metros cuadrados de superficie tendrá luz y ventilación directa, excepción hecha de los pasillos,

---

pabellones y cobertizos de menos de cinco metros de altura, siempre que no ocupen más de un tercio del espacio considerado como libre. En la tercera, la superficie no edificada será la suma de todos los patios y entrantes de fachada que cuente el edificio, permitiéndose sólo construcciones de una planta en dichos patios, cuando no existan sótanos contiguos en el edificio, y aun en ese caso, nunca ocuparán más de la mitad de la superficie total asignada á dichos patios.

si no fuera posible dársela. La anchura de éstos no será nunca inferior á 75 centímetros.

15. Las escaleras tendrán también luz y ventilación directa en cada piso; su anchura libre no será menor de 75 centímetros, ni la huella de sus peldaños menor de 27 centímetros.

16. Los retretes y urinarios serán inodoros y sifonados. Sus desagües serán tubulares, impermeables é independientes de la red de aguas menajeras y pluviales, hasta llegar á la alcantarilla, que estará ventilada por tubos, desembocando á cierta altura sobre el tejado.

17. Serán obligatorias:

a) La canalización de agua con presión suficiente para llegar á un depósito situado en las terrazas, desde el que se distribuirá, por lo menos, á todas las cocinas y retretes de todos los pisos.

b) Baños ó duchas y w. c., cocina con lavadero, fregadero y carbonera en cada piso.

c) Escaleras incombustibles con bocas de incendio en cada piso y bajadas supletorias en los patios medianeros.

d) Pisos de viguetas ó armazón de hierros y muros de lo mismo ó materiales incombustibles.

e) Zócalos de un metro de alto y pisos hidrófugos, imputrescibles é ignífugos, con ángulos y rincones redondeados en cocinas, baños, w. c. ó fregaderos; pisos, zócalos, rastreles, rodapiés y adornos imputrescibles é ignífugos en alcobas ó dormitorios, y en las proximidades de fuentes, hornillas ó chimeneas, los ángulos de las paredes con suelo y techo, ó entre sí, serán redondeados también.

f) Alumbrado eléctrico y ascensor, á partir ó hasta el tercer piso, por lo menos, para las casas de más de cinco pisos.

g) Vertedero de basuras grasas y húmedas y otro de basuras secas.

h) Empleo de materiales nuevos de buena calidad y reconocida solidez.

18. Los alquileres no excederán de los siguientes precios:

a) *Cuartos aislados* de 10 metros cuadrados de superficie mínima, con subida de humos cada uno, pero con w. c., cocina y baño ó ducha, en común, para cada cuatro inquilinos ó cuartos, cuando más, y en el mismo piso, precio máximo, 10 pesetas cada uno.

b) *Cuartos comunicantes,* en número de dos ó tres, de 25 metros cuadrados de superficie total mínima, con cocina, w. c. y baño ó ducha en el mismo piso, para cada dos inquilinos, ó tres á lo más, precio máximo, 25 pesetas.

c) *Viviendas completas* de 30 metros cuadrados ó más, con todos estos servicios propios, precio máximo, 30 pesetas.

d) Idem íd. de 45 metros cuadrados, precio máximo, 40 pesetas.

e) Idem íd. de 60 metros cuadrados, precio máximo, 50 pesetas.

f) Idem íd. de 75 metros cuadrados, precio máximo, 60 pesetas.

g) Idem íd. de 100 metros cuadrados, precio máximo, 75 pesetas.

h) Idem íd. de 150 metros cuadrados, precio máximo, 100 pesetas.

i) *Viviendas completas* de 200 metros cuadrados, precio máximo, 150 pesetas.

19. Las casas que contengan pisos de estas tres últimas categorías los tendrán también y en número igual de alguna de las tres primeras.

20. Estos precios máximos se aplicarán á las casas de pisos construídas en calles de primer orden en el extrarradio; de segundo, en el ensanche, ó de tercero, en el interior, y se aumentarán ó disminuirán en un 20 por 100, según que la calle que ocupen sea de un orden superior ó inferior al designado para cada zona.

21. En las casas-hotel estos precios podrán aumentarse en un 50 por 100, y en un 25 por 100 en la casa obrera aislada, con relación al precio correspondiente así calculado.

22. Todos estos alquileres serán obligatorios é invariables durante veinte años, para que los propietarios de las fincas correspondientes tengan derecho á la totalidad de las ventajas mencionadas á continuación; sin embargo, previa autorización del Municipio, podrán variarlos, pasados los diez años de la terminación de las obras, siempre que las condiciones del barrio y de la calle hayan cambiado notablemente y previa devolución por el propietario al Estado y al Municipio de los tributos cobrados de menos durante ese tiempo, excepción hecha del de Consumos ó similares de difícil ó dudoso cómputo.

23. Á los propietarios que edifiquen con arreglo á las anteriores condiciones se les concederá las ventajas siguientes:

a) Supresión del impuesto de Consumos para los materiales de construcción.

b) Supresión de los derechos y licencias que gravan las obras en general.

c) Supresión de todo arbitrio municipal creado ó por crear hasta el año 1930.

24. Se concederán premios anuales, proporcionales al total de jornales devengados en cada obra, á los obreros que en menos tiempo, y en mejores condiciones de solidez, higiene y ornato, hayan con-

tribuído á la construcción de casas baratas de determinados tipos y en menos de un año.

25. El Municipio, por su parte, acordará:

a) Rebaja del 25 por 100 del valor de la tasación de sus actuales solares y predios, vendidos al contado, y del 10 por 100 para los vendidos á plazos en veinte años, conservando su actual precio para su cesión á censo perpetuo al 3,5 por 100 á quien solicite los que á la sazón estén libres.

b) Establecimiento de Escuelas nocturnas de adultos para la enseñanza de artes y oficios relativos á la construcción.

c) Redacción y presentación por los técnicos municipales, en el plazo de dos meses, de un plan completo de urbanización, alineaciones y rasantes del extrarradio, con el presupuesto correspondiente á estas obras, que deberán ejecutarse en plazo improrrogable y breve.

d) Redacción y presentación de un plan general de reformas del plano del resto de Madrid, que ha de presentarse antes de fin de año á los mismos fines.

e) Creación de un *Negociado técnico* especial de planos, rasantes y alineaciones y de un *Consejo de obras* que, unificando el trabajo de todas las dependencias técnicas municipales, se ocupe principalmente de la formación del plano definitivo de Madrid y su extrarradio, de la ampliación de su término municipal, creación de nuevas líneas de tranvías ó ferrocarriles urbanos y de contorno, municipalización de los actuales y de todo cuanto contribuya á aumentar el radio de extensión habitable de la capital.

26. Sin perjuicio de llevar á la práctica, desde luego, lo que queda dicho y cuanto sea de la incumbencia del Ayuntamiento, solicitará éste del Estado, entidades oficiales, Canal de Isabel II, Compañías de ferrocarriles y tranvías, y de los particulares, los auxilios necesarios, y principalmente los siguientes:

Primero. *Del Estado.*—Una Ley, y, desde luego, los posibles decretos, concediendo terrenos y exenciones de tributos para estas edificaciones, facilidades para la movilización del capital empleado en ellas y medios rápidos y eficaces para expropiar los edificios ruinosos ó simplemente inhabitables ó antihigiénicos:

a) Construcción de los ferrocarriles directo á Santander y Valencia ó similares para obtener rápidas y económicas comunicaciones con los dos mares.

b) Entretenimiento y conservación de las antiguas carreteras, hoy calles de Madrid, y especialmente las rondas.

c) Reducción de los aranceles de Arquitectos, Ingenieros, Sobres-

tantes verificadores, etc., en cuanto se relacione á esta clase de construcciones.

d) Supresión ó reducción de los odiosos y pingües premios por denuncias á la propiedad, faltas de policía, etc., origen de evidentes abusos y cohechos y patente de inutilidad ó inmoralidad de los Agentes é inspectores á quienes estos servicios incumben.

Segundo. *Del Canal*.—Baratura del agua y del flúido eléctrico, cuando lo produzca, y restablecimiento del caño libre. Rápida extensión y mejora de sus canalizaciones.

Tercero. *De las Compañías de ferrocarriles y tranvías*.—Tarifas baratas directas desde los puntos de producción y de los alrededores hasta Madrid. Trenes y tranvías especiales á mitad ó cuarta parte de precio en las primeras y últimas horas del día.

Cuarto. *Del Instituto de Reformas Sociales*.—Las disposiciones necesarias para que, con más equidad, corresponda el jornal ó beneficio del obrero al trabajo efectivo producido. Los medios de suprimir intermediarios entre el capitalista y el obrero, y la manera más equitativa de dar á éste participación en los beneficios de la Empresa á que su laboriosidad é inteligencia haya contribuído.

Quinto. *De los particulares*.—Concesiones de terrenos, que urbanizaría el Ayuntamiento, y de patentes, procedimientos ó proyectos que tienden á resolver el problema del abaratamiento de la vivienda á cambio de exenciones de tributos ó concesiones para la explotación de los mismos por cierto número de años ó á perpetuidad, premios, honores, etc.

Sexto. *De los propietarios*.—Construcción de mansardas y sotabancos con terrazas en las actuales fincas, siempre que su solidez lo permita, con destino exclusivo á cuartos de las condiciones mencionadas que disfrutarán de los beneficios asignados á las casas baratas de nueva planta.

Es cuanto el Concejal que suscribe tiene la honra de proponer á la Comisión de casas baratas del Excmo. Ayuntamiento, como proyecto de dictamen, para su examen y aprobación.

Madrid 23 de Marzo de 1910.—*El Marqués de Morella.*

*
* *

El Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 8 de Abril de 1910, á propuesta de la Comisión de Casas baratas, aprobó las siguientes *Bases para la construcción de casas con viviendas higiénicas y económicas:*

En Comisión de Casas baratas, los Sres. García Molinas, Sáinz de

los Terreros, Piera, Nicoli, González Rojas, De la Torre, Abellán, Trasserra y Rosón,

Al Excmo. Ayuntamiento: Atendiendo este Concejo á una de las necesidades más sentidas del vecindario, nombró una Comisión especial para el estudio de los medios que deben ponerse en práctica al fin de conseguir que los habitantes de Madrid tengan viviendas baratas en casas higiénicas y en relación con sus medios de vida, así como también proponer los acuerdos que deban adoptarse para lograrlo.

El encarecimiento que desde hace algunos años han experimentado las viviendas, y muy especialmente las modestas, no está en relación con los recursos que por su trabajo obtiene el que ejerce una profesión, el empleado ó el obrero, resultando de este desequilibrio: que, en unos casos, han de sujetarse á una alimentación insuficiente para pagar los alquileres de la casa; en otros, aun alimentándose mal, no los pueden pagar, y, generalmente, sufren estas clases las consecuencias de la escasez.

Este malestar no se limita sólo á la familia obrera: le padecen también las clases medias, y se ha generalizado tanto, que por el encarecimiento de las viviendas y el alto precio de las subsistencias, la vida en Madrid es un problema difícil para la mayoría de sus habitantes.

Á remediar estos males necesariamente debe acudir con urgencia el Ayuntamiento, y así como estudia y proyecta resoluciones eficaces procurando el abaratamiento de los artículos de primera necesidad, siendo tan importante el problema de las casas baratas, puesto que los alquileres representan en el presupuesto de las familias una de sus mayores partidas, y es un gasto indispensable en la vida social, esta Comisión, después de una amplia información pública y de un meditado estudio, cumple el mandato que se le ha conferido, presentando este dictamen á la consideración del Concejo.

La Comisión, aunque se consideraba capacitada para formular su juicio, dominando en todos sus Vocales un amplio criterio, acordó convocar á una información pública para dar ocasión á que todo el que quisiera pudiese emitir libremente su opinión respecto á tan importante problema.

Los numerosos informes presentados han correspondido á los propósitos de la Comisión, que ha podido estudiar detenidamente trabajos tan notables como el de la Sociedad general de Arquitectos y la Sociedad Española de Higiene, que se han tenido muy en cuenta, así como los informes presentados por la Asociación de Propietarios, la

de Inquilinos y el Centro de Hijos de Madrid. Algunas entidades han acudido también con diversas proposiciones, como la Compañía Madrileña de Urbanización; el Sr. López Rivadeneyra, representando capitalistas franceses, y el Arquitecto Sr. Iglesias, que en nombre de un grupo financiero español ha presentado un proyecto completo perfectamente estudiado y con soluciones prácticas de realización inmediata. Asimismo han informado, en representación propia, el Ingeniero Sr. De los Santos Silva, varios vecinos y algunos obreros.

Inspirándose la Comisión en los informes presentados, en las opiniones publicadas por la Prensa respecto al problema que nos ocupa, y tomando en consideración, para fundamentar su criterio, las ponencias de los Sres. Dorado, De la Torre, Marqués de Morella y Piera, así como las ideas emitidas por todos sus Vocales, ha formulado las siguientes conclusiones:

Las principales razones á que puede atribuirse el encarecimiento de las viviendas, y muy especialmente de las más modestas, son: *el aumento de valor de los solares y del coste de las construcciones, la cuantía y lo oneroso de los tributos, la falta de edificación de casas baratas con relación á las necesidades de Madrid y las mayores exigencias de los propietarios en punto al rendimiento de estas fincas.* Esta última causa de encarecimiento es tal vez la que más ha contribuído á la actual situación, y está fuera de la acción directa del Municipio; pero como es de naturaleza circunstancial, irá disminuyendo su influencia en el precio de las viviendas al construirse nuevos edificios en mejores condiciones y al transformarse los construídos por la eficacia de nuestros acuerdos.

El valor de los solares es actualmente excesivo, encareciendo toda construcción que sobre ellos se eleve, y, por tanto, conseguir que su valor disminuya es una de las principales bases para llegar al abaratamiento de las viviendas, en lo cual puede influir el Ayuntamiento con sus propios medios, rebajando la valoración de los solares de su propiedad y dándolos á venta, censo ó reversión cuando hayan de destinarse á edificaciones que cumplan con las condiciones que se fijan para la construcción de casas baratas é higiénicas. Debe hacerse cumplir con todo rigor los artículos de las Ordenanzas municipales relativos á solares yermos, y ha de procederse inmediatamente á la urbanización del extrarradio, trazando grandes vías y dotándolas hasta sus límites de todos los servicios urbanos, y procurando al mismo tiempo medios fáciles de comunicación.

El mayor coste de la edificación es producido por el escaso rendimiento del obrero y el elevado precio de los materiales de construc-

ción. Para influir respecto al primer factor, el Ayuntamiento debe dirigirse al Instituto de Reformas Sociales ó á la Junta local, encareciéndole se dicten pronto disposiciones para que se redacten contratos de trabajo, en los que, mejorando la condición social del obrero, el tipo del jornal esté en relación con la obra producida. Para disminuir el valor de los materiales de construcción, el Ayuntamiento tiene un medio directo, que es la exención de derechos de consumo, que desde luego debe acordar para los materiales dedicados á la construcción de casas baratas é higiénicas, é indirectamente puede ejercer su influencia con el Estado y las Compañías de ferrocarriles ó Empresas de transportes, para que se construyan vías fáciles y económicas y para la rebaja de las tarifas.

La cuantía y lo oneroso de los tributos es otra causa de encarecimiento que pueden remediar, tanto el Estado como el Municipio, con una exención temporal.

Lo más fundamental de las causas que motivan el encarecimiento de las viviendas *es la desproporción que existe entre las fincas de habitaciones baratas y el número de vecinos pertenecientes á las clases modestas,* porque en los últimos años la mayoría de las casas que se han derribado eran de esta clase, y las nuevas edificaciones con que se han reemplazado, aun las construídas para renta, son de elevados alquileres, que sólo pueden ocupar las clases acomodadas. Esta desproporción aumentará considerablemente al realizarse el proyecto de la Gran Vía.

Para restablecer el equilibrio necesario es indispensable construir inmediatamente casas de viviendas higiénicas y baratas en número suficiente á normalizar la demanda y la oferta.

Este resultado podría obtenerse con la municipalización que en principio acepta la Comisión; pero juzga que ahora no se está preparado suficientemente, y cree indispensable un estudio concienzudo de este importantísimo aspecto del problema, que no permite la urgencia impuesta por las circunstancias; no obstante, como los Sres. Dorado y Marqués de Morella en sus informes indican la conveniencia de la construcción de casas baratas para habitación *voluntaria* de los empleados del Municipio, el primero, y de *casas-asilo ó albergue* para los que, totalmente desheredados de la fortuna, no encuentran medios de ganarse la vida, para los desahuciados de los caseros, etc., el segundo, la Comisión acuerda tomar en consideración estas proposiciones, que deberán ser objeto de un estudio detenido y un informe especial.

En la imposibilidad de realizar actualmente el ideal de la munici-

palización, se propone que el Ayuntamiento, además de la forma de venta, ceda á censo ó reversión cuantos solares ó terrenos de su propiedad, ó los que le ceda el Estado, se le pidan para construir en ellos casas de condiciones determinadas; y cree que á los que acepten estas formas de cesión debe favorecérseles todo lo posible, porque el aumento de valor de dichos solares ó terrenos será en beneficio del Ayuntamiento, que seguirá siendo el propietario de ellos, y los edificios que se construyan han de ser la base para que se realice esta aspiración en el porvenir.

Si el Ayuntamiento no remedia por sí, con la municipalización, el encarecimiento injustificado de las viviendas, no es de esperar que lo hagan *espontáneamente* los propietarios, quienes son los que pueden hacerlo, ni cabe emplear tampoco medios coercitivos, contrarios al derecho de propiedad. En su consecuencia, para remediar esta crítica situación del vecindario, *es indispensable que por el Estado y el Municipio se hagan concesiones excepcionales,* á fin de estimular el capital para que éste obtenga, empleado en edificaciones urbanas, un interés mayor y más seguro que en los valores públicos, pues la Comisión tiene el criterio de que el problema no se resuelve con fundaciones benéficas, sino por entidades industriales, debiendo el Municipio, en primer término, favorecer toda iniciativa particular ó colectiva que tienda al abaratamiento de las viviendas, y exigir garantías respecto á la solidez, la higiene y la invariabilidad de las rentas de habitaciones baratas.

Es criterio unánime que no deben construirse sólo edificios para vivienda de obreros ni emplazarse en las afueras de la población, constituyendo barrios especiales; por el contrario, todos consideran preferible la mezcla y difusión de las diferentes clases sociales, y estiman conveniente la edificación de casas de pisos para varias familias y con diversos tipos de alquileres, sin renunciar por esto al propósito de que se construyan edificios del modelo familiar ó aislado en las zonas periféricas, siempre que en las nuevas barriadas existan viviendas, no sólo para el obrero, sino también para familias acomodadas.

La Comisión estima que puede contribuir notablemente á la resolución del problema la reforma de los edificios existentes, abaratando sus alquileres é higienizando sus viviendas, adaptándose á las condiciones exigidas para las de nueva planta, siendo aplicable á las casas reformadas en estas condiciones los beneficios y concesiones que se acuerden, especialmente la exención de arbitrios que se conceda á las nuevas construcciones.

La casa que no es higiénica no es barata, aunque sus alquileres sean módicos, y no debe habitarse; si los propietarios no transforman sus fincas higienizándolas, á pesar de las concesiones que les ofrezca el Ayuntamiento, es necesario que desaparezcan, porque así lo exigen la salud pública, la cultura y las necesidades de la vida moderna.

Á los indicados propósitos tienden los acuerdos consignados á continuación, que sometemos á la deliberación del Concejo, recomendándole especialmente tenga en consideración que sus resoluciones son en este caso de gran importancia en los tres aspectos, social, higiénico y económico, que este problema tiene; y que proporcionando trabajo al obrero, viviendas baratas y mejorando las condiciones higiénicas de la población, habremos cumplido con los primeros deberes que nuestros cargos nos imponen.

Condiciones de higiene, construcción y economía, que se han de exigir á las edificaciones para ser consideradas como casas higiénicas de viviendas baratas y tener derecho á las concesiones que se acuerden en beneficio de esta clase de fincas.

I.—Casas para varias familias y de varios pisos.

Condiciones higiénicas.—Primera. La relación entre la parte edificada y la superficie total del solar deberá ser, á lo más, 75 por 100, destinándose á patios, calles ó jardines la superficie restante, que deberá estar perfectamente saneada, no tolerándose patios de menos de 50 metros cuadrados de superficie, ni cuyas dimensiones sean inferiores á la cuarta parte de la altura de la construcción hasta el alero ó cornisa de remate.

Segunda. En esta clase de edificios deberá establecerse siempre terrazas ó azoteas para uso de los vecinos.

Tercera. La planta de sótanos, si se establece, deberá tener sobre la superficie del suelo un metro de altura, cuyo mínimo ha de ser de tres metros. Estará perfectamente defendida de las humedades por el empleo de materiales hidrófugos y no servirá nunca para vivienda.

Cuarta. La planta baja tendrá como altura mínima 3,60 metros. y las demás plantas tres metros.

Quinta. Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directas. exceptuándose solamente los pasillos y cuartos que por sus dimensiones no sean susceptibles en modo alguno de admitir una cama, no sirviendo sino para roperos ú otros usos semejantes, y las alcobas lla-

madas á la italiana, separadas por amplias embocaduras de habitaciones bien iluminadas y ventiladas, y deberán redondearse los ángulos de las paredes entre sí y con los suelos y techos.

Sexta. La capacidad mínima de los dormitorios será la que fijan las Ordenanzas municipales.

Séptima. Serán obligatorios los siguientes servicios:

a) Agua abundante.

b) Baños y w. c.

c) Lavadero y tendedero.

d) Alumbrado (instalación).

e) Calefacción central.

f) Vertedero de basuras.

g) Saneamiento, desagües, evacuación de materias fecales, etc., con arreglo á lo preceptuado en la legislación vigente, empleando materiales hidrófugos en pisos y paredes de cocinas, baños y w. c.

h) Ascensor en casas de más de cuatro pisos.

Octava. Los muros cubiertos y terrazas se dispondrán de manera que aislen el edificio de las influencias atmosféricas, estableciendo cámaras de aire cuando por su espesor, ó por la naturaleza del material empleado, no cumplan este fin por sí solos.

Novena. Las escaleras deberan tener luz y ventilación directas, y se evitarán en la distribución corredores y pasillos largos.

Décima. Deberán escogerse para su emplazamiento terrenos ó solares no alejados de lòs centros de actividad, y situados en zonas de la población en que abunden espacios libres, prefiriéndose aquellas en que la urbanización esté hecha, ó que, por su proximidad á lugares urbanizados, sea de fácil y rápida ejecución.

Será conveniente que estas casas se construyan en puntos contrapuestos de la población, para establecer la igualdad posible entre las diversas zonas de Madrid, aunque por el momento se deben hacer donde sea posible para contrarrestar la crisis inmediata que han de producir los derribos de la Gran Vía.

Undécima. Se deberá asimismo cumplir todo lo preceptuado por las Ordenanzas municipales en materia de higiene y que no sea incompatible con lo anteriormente consignado.

Condiciones de construcción.—No siendo necesario reglamentar de un modo especial lo relativo á sistemas ó detalles de construcción de esta clase de fincas, se dejarán á la iniciativa de los Arquitectos que las proyecten y dirijan, que seguramente adoptarán en cada caso los procedimientos más convenientes dentro de la economía, que ha de ser base de todo negocio de este género.

Condiciones económicas.—Primera. El emplazamiento de estas casas deberá escogerse en lugares próximos á líneas de tranvías ú otros medios fáciles de comunicación.

Segunda. Las casas de este género se distribuirán en viviendas de varios tipos en cuanto á su capacidad ó importancia y alquileres. Deberán existir por lo menos tres tipos, de los que á continuación se expresan:

a) Cuartos aislados con el servicio de w. c. en el mismo piso y baño en sótanos, con una superficie mínima de 10 metros cuadrados; su alquiler mensual no deberá exceder de 8 pesetas.

b) Cuartos comunicantes en número de 2 ó 3, de 25 metros cuadrados de superficie mínima total, con w. c. en el mismo piso y baño en sótanos; su alquiler mensual no debe exceder de 18 pesetas.

c) Viviendas completas de 35 metros cuadrados con todos los servicios propios; precio máximo, 25 pesetas.

d) Idem íd. de 60 metros cuadrados; precio máximo, 45 pesetas.

e) Idem íd. de 80 metros cuadrados; precio máximo, 60 pesetas.

f) Idem íd. de 100 metros cuadrados; precio máximo, 100 pesetas.

Estos precios máximos se aplicarán á las casas de pisos construídas en las calles de primer orden en el Extrarradio; de segundo, en el Ensanche, y de tercero, en el Interior, y se aumentarán ó disminuirán en un 10 por 100, según que la calle que ocupen sea de un orden superior ó inferior al designado para cada zona.

Tercera. Los alquileres fijados en la proposición que se haga al Excmo. Ayuntamiento, para emprender una construcción de este género, serán fijos é inalterables durante el tiempo que dure la exención de arbitrios municipales ó del Estado que se concede. Sobre este punto, así como sobre la observancia de todos los compromisos por parte de los propietarios ó entidades, y para evitar las transgresiones á los contratos, se ejercerá una escrupulosa, inteligente y constante vigilancia, que correrá á cargo del Municipio.

Cuarta. En el caso en que los alquileres sean inferiores á los fijados como límites en el párrafo anterior (sin disminuir, naturalmente, las condiciones higiénicas), ó se mejoren los servicios ó se implanten otros no exigidos, pero que por ser muy convenientes, deban tenerse en cuenta como un mérito más, se podrán hacer concesiones especiales.

II.—Casas para una sola familia

Condiciones higiénicas.—Primera. La relación entre la parte edificada y la superficie total del solar correspondiente á cada casa debe

ser de un 25 á un 50 por 100, destinándose el espacio restante á jardín, que deberá estar cercado y saneado.

Segunda. La construcción podrá ser de una ó varias plantas, con una altura mínima de siete metros, contados desde la superficie del suelo hasta el alero ó cornisa de remate, y deberá establecerse, en todo caso, una terraza ó azotea.

Tercera. La planta de sótanos, si se establece, deberá tener sobre la superficie del suelo, por lo menos, un metro de altura, cuyo mínimo ha de ser de tres metros; estará perfectamente defendida de las humedades, por el empleo de materiales hidrófugos, y no se destinará en ningún caso á habitaciones de estancia prolongada, como dormitorios, comedores, etc.

En caso de no hacer sótano, la planta baja deberá estar á 0,50 metros, por lo menos, sobre la superficie del solar, y separada de ésta por una cámara de aire aisladora.

Cuarta. Las demás plantas tendrán como altura mínima 3,60 el bajo y 3,30 las demás.

Quinta. La misma que para las casas de varias familias.

Sexta. La misma que para las casas de varias familias.

Séptima. Serán obligatorios los siguientes servicios:

a) Agua abundante.

b) Baño y w. c.

c) Lavadero y tendedero.

d) Alumbrado (instalación).

e) Saneamiento, desagües, evacuación de materias fecales, etc., con arreglo á lo preceptuado en la legislación vigente; empleando materiales hidrófugos en pisos y paredes de cocinas, baños y w. c.

Octava. La misma que para las casas de varias familias.

Novena. La 10, de casas para varias familias.

Décima. La 11, de casas para varias familias.

Condiciones de construcción.—Serán las mismas que para las casas de varias familias.

Condiciones económicas.—En estas casas, los tipos serán los mismos que para las casas de pisos para varias familias, pero los precios correspondientes podrán aumentarse en un 30 por 100.

Cesiones.—El Municipio cederá los terrenos, solares ó predios de su propiedad, á los particulares ó entidades que los soliciten, para construir en ellos edificios que reunan las condiciones que se exigen para ser considerados como higiénicos de viviendas baratas: en venta, al contado, con una rebaja del 25 por 100 de su actual tasación; á plazos, en veinte años, con el 10 por 100 de rebaja de la misma ta-

sación, y á censo perpetuo, 3,5 por 100, conservando su precio actual, ó á reversión, por el tiempo que se estipule en cada caso.

Los que adquiera del Estado ó de particulares, los cederá en la forma que se acuerde en los informes especiales sobre solares y urbanización del extrarradio.

Concesiones.—Á los particulares ó Sociedades que construyan edificios en terrenos propios ó cedidos por el Municipio, sujetándose á las reglas que se fijan para las casas higiénicas de viviendas baratas, el Municipio les otorgará las concesiones siguientes:

Exención de derechos de consumo para los materiales de construcción.

Exención durante veinte años de toda clase de impuestos ó arbitrios municipales establecidos ó que se establezcan.

En las calles de más de 20 metros de ancho se autorizará que las edificaciones de varios pisos tengan una altura total, hasta el alero ó cornisa de remate, igual al ancho de la calle donde se emplacen, sin que en ningún caso puedan exceder de 30 metros en fachada, permitiéndose elevar en las crujías interiores un piso más.

Se concederán premios á las construcciones que, reuniendo las mejores condiciones de higiene y economía, se empiecen y terminen en menos tiempo con relación á su importancia y á los obreros.

En las zonas donde estos edificios se construyan implantará el Municipio los servicios públicos de urbanización, si no lo estuviesen, y atenderá especialmente los relativos á saneamiento, alumbrado, agua, medios de comunicación, etc., etc.

Estas concesiones se aplicarán también á las casas reformadas que reunan las condiciones exigidas á las higiénicas baratas.

Auxilios.—El Ayuntamiento procurará obtener del Canal de Isabel II la concesión del suministro por caño libre de una tarifa privilegiada para el alumbrado y la fuerza cuando las produzcan, y de las Compañías de electricidad que rebajen el precio de la unidad de consumo.

Recabar de las Compañías de tranvías que rebajen las tarifas y aumenten el servicio, y de las de ferrocarriles, una tarifa especial para el transporte de materiales de construcción.

Gestionar ante el Instituto de Reformas Sociales ó la Junta local que se dicten pronto disposiciones para que se redacten contratos del trabajo, en los que, mejorando la condición social del obrero, el tipo del jornal esté en relación con la obra producida.

Pedir al Gobierno que cuando funcionen los Cuerpos Colegisladores se apruebe el proyecto de Ley de Junio de 1908 sobre habitacio-

nes baratas, incluyendo en ella la exención de Derechos reales en las primeras transmisiones, y que presente un proyecto de Ley de Expropiación forzosa de fincas antihigiénicas, inspirándose en el criterio de la Ley inglesa, á los efectos de su tasación.

En tanto se dictan estas Leyes, que se solicite la cesión de terrenos del Estado á favor del Municipio, y que el Gobierno conceda por decreto á las casas higiénicas de viviendas baratas todos los beneficios otorgados á las construcciones de la Gran Vía, para cuya concesión no sea necesario el concurso de las Cortes, y que autorice á los Montes de Piedad y demás Sociedades de crédito para hacer préstamos sobre esta clase de edificios.

Esta Comisión acordará en cada caso con los interesados el contrato correspondiente, que será sometido al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

La Comisión de *casas baratas* continuará funcionando con carácter permanente para cuanto se relacione con su cometido, y en breve plazo emitirá un dictamen referente á la urbanización del extrarradio, é informará al Municipio respecto á la mejor utilización de solares ó terrenos, no sólo de su propiedad, sino los que pueda obtener del Estado ó de particulares cuando se hayan podido apreciar los efectos de los anteriores acuerdos.

V. E., no obstante, acordará lo que estime más oportuno.

Madrid 29 de Marzo de 1910.—*F. García Molinas.—Antonio Piera.—Silvestre Abellán.—Luis S. de los Terreros.—Faustino Nicoli.—E. Rosón.—Félix de la Torre.*

Madrid 1.º de Abril de 1910.—En su Ayuntamiento.—Sesión pública ordinaria.—Sobre la mesa á petición del Sr. Aguilera.—El Secretario del Excmo. Ayuntamiento, *F. Ruano y Carriedo.*

Al Excmo. Ayuntamiento: Los Concejales que suscriben tienen el honor de proponer se adicione el siguiente párrafo al final del dictamen emitido por la Comisión de casas baratas:

«El Concejo, al aprobar el precedente dictamen como solución transitoria y circunstancial al problema de la vivienda barata é higiénica, afirma al propio tiempo su decidido propósito de suprimir, lo más pronto posible, los diferentes arbitrios que gravan hoy los artículos de primera necesidad y los materiales de construcción, los permisos para realizar obras, y en general cuanto es rémora de la actividad industrial y mercantil, y acuerda sustituirlos, en tal caso, con el impuesto directo fijo de un tanto por ciento sobre el valor de los terrenos edificados ó por edificar, que integran la Villa y su término municipal, sin incluir en ese único gravamen las construcciones, cuales-

quiera que sean su clase y el destino que tengan, y renunciando, en cambio, á los recargos sobre la contribución urbana y territorial y el subsidio industrial y de comercio.»

Madrid 1.° de Abril de 1910.—*Antonio García Quejido.—Vicente Barrio.*

Madrid 8 de Abril de 1910.—En su Ayuntamiento.—Sesión pública ordinaria.

Se dió cuenta del dictamen de la Comisión, fecha 29 de Marzo último, y de la precedente adición al mismo, que fué sometida á votación nominal, previa discusión que consta en acta, y aprobada por 29 votos de los Sres. Aguilera, Álvarez, Aragón, Barrio, Catalina, Corona, Dorado, García Molinas, García Quejido, García Rodríguez, Gayo, González Alberdi, Gómez Vallejo, Largacha, Martín Pindado, Ortueta, Pascual Acevedo, Pascual Sevilla, Piera, Ramos, Reynot, Rodríguez Reyes, Rodríguez Vilariño, Rosón, Talavera, Torre y Eguía, Torre Murillo, Valdivieso y Uceda, contra seis de los Sres. De Carlos, Fraile, Montesino, Nicoli, Rosado y Sáinz de los Terreros, pasando á formar parte del referido dictamen.

Acto seguido fué éste aprobado con la adición en votación nominal.

El Secretario del Excmo. Ayuntamiento, *F. Ruano y Carriedo.*

Apéndice núm. 1.

Relación de los solares de propiedad municipal disponibles para su enajenación.

SITUACIÓN DE LOS SOLARES	SUPERFICIE — *Metros cuadrados.*
Calle de Hortaleza, 87; Florida, 1, y San Mateo, 32	232,06
Idem de Maldonado (manzana 262 del Ensanche)	124,12
Idem del Piamonte, 23	541,54
Idem de Goya (manzana 342 del Ensanche)	420,12
Idem id. y Fuente del Berro (manzana 343 del Ensanche)	171,85
Idem de la Fuente del Berro (manzana 356 del Ensanche)	342
Idem de Buenavista, 29	81,90
Idem del Calvario, 16	107,79
Paseo de las Acacias, con vuelta á Peñuelas	404,16
Idem id., entre Peñuelas y Laurel	1.119,53
Idem id., con vuelta á Laurel	309,30
Calle del Laurel, 6	243,95
Idem del Duque de Alba, 20, 22 y 24	181,89
Idem de las Peñuelas, 5	179,89
Idem id., 6, y calle del Laurel	836,92

SITUACIÓN DE LOS SOLARES	SUPERFICIE — *Metros cuadrados.*
Calle de Bailén, 36, y Travesía de las Vistillas, 6 al 10..	232,34
Plaza de la Cebada, 15	708,52
Carrera de San Francisco, 1 y 3	1.356
Idem id., 14	192,97
Idem id., 19, y Santos, 10	278,64
Calle de las Tabernillas, 6	530,84
Idem del Marqués de Santa Ana, 47	99,38
Idem de Antonio López, 1	3.825
Idem de Vallehermoso (manzana 95)	607

Apéndice núm. 2.

Solares de propiedad municipal afectos al presupuesto de gastos del año 1910.

SITUACIÓN DE LOS SOLARES	SUPERFICIE — *Metros cnadrados*
Calle de Alfonso XI, 1, Alcalá y Valenzuela, 1	413,80
Idem id., 3, y Valenzuela, 2	442,36
Idem id., 5, y Montalbán	515,80
Idem id., 4	1.451
Idem id., 6	1.447,71
Idem del Duque de Alba, 4	577,61

Apéndice núm. 3.

Relación de parcelas inedificables de propiedad municipal, disponibles para su enajenación á los propietarios colindantes.

SITUACIÓN DE LAS PARCELAS	SUPERFICIE — *Metros cuadrados.*
Calle de Alfonso XI, 7	66,48
Idem de Vallehermoso (manzana 96)	76
Idem de Sagasta, 26	29,86
Idem del Cardenal Cisneros, 25	70,55
Idem del Salitre, 50	44,69
Ronda de Valencia, 22	78,73
Calle de Bailén, 54	33
Idem del Humilladero, 13, con vuelta á la de la Sierpe..	68,77
Idem de la Chopa, 10	45,77
Idem de los Mancebos, 15	41,54
Idem de los Reyes, 15, con vuelta á la del Alamo, 5	41,47
Idem del Conde de Toreno, 4	9

Apéndice núm. 4.

Clasificación del número de habitantes que resultan en el término municipal de Madrid, con arreglo al padrón formado en 1910 para la expedición de cédulas personales.

INTERIOR Y EXTRARRADIO

DISTRITOS	ZONAS	ALQUILER ANUAL						TOTAL
		De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.	
Palacio y Latina..	1.ª	11.387	5.233	3.911	2.432	155	65	23.183
Hospicio y Universidad...........	2.ª	7.170	3.608	3.572	2.139	132	43	16.564
Congreso y Hospital............	3.ª	12.851	3.656	2.867	1.604	478	189	21.645
Centro é Inclusa..	4.ª	8.091	3.224	3.072	2.598	250	127	17.362
Buenavista y Chamberí.......	5.ª	4.265	1.113	1.290	995	147	88	7.898
TOTAL.....		43.764	16.834	14.712	9.768	1.162	512	86.752

Madrid 12 de Abril de 1910. — *R. Novillo.* — Rubricado.

Clasificación de los cuartos del ensanche por su renta anual.

PRIMERA ZONA

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Abascal...........................	53	61	6	4	»	1
Aceiteros..........................	8	»	1	1	»	»
Alamillo (callejón del)............	156	1	2	»	»	»
Alberto Aguilera....	110	116	20	37	5	1
Alburquerque.....................	26	16	5	5	»	»
Alfonso X	»	2	6	1	»	»
Almagro............................	10	24	40	74	36	15
Alcalá Galiano..............	1	»	2	5	8	4

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Alonso el Cano	92	18	2	2	»	»
Alonso Martínez (plaza de)	»	3	10	30	»	»
Altamirano	»	2	4	2	1	»
Amador de los Ríos	»	4	6	3	»	»
Amaniel (camino de)	»	1	»	»	»	»
Antonio Palomino	4	7	1	»	»	»
Arango	23	14	14	1	»	»
Arapiles	»	1	1	»	»	»
Ataulfo	15	1	1	»	»	»
Benito Gutiérrez	22	34	11	»	»	»
Bilbao (glorieta de)	6	15	12	38	2	1
Blanca de Navarra	5	11	15	12	2	2
Blasco de Garay	298	53	11	11	3	»
Bravo Murillo	603	207	82	26	4	2
Bretón de los Herreros	16	6	1	1	»	»
Calvo Asensio	43	50	5	»	»	»
Caracas	11	20	18	5	2	»
Cardenal Cisneros	322	216	141	14	1	»
Carranza	66	41	57	61	»	1
Castillo	69	51	10	3	1	»
Castellana (paseo de la), impares	»	»	»	9	20	22
Cea Bermúdez	1	»	»	»	»	»
Cisne	3	9	14	9	6	9
Colón (plaza de)	»	2	1	16	3	»
Conde Duque	109	16	31	1	1	»
Conde Duque (ronda del)	36	46	11	4	»	»
Covarrubias	14	7	»	2	1	5
Cristóbal Bordiu	15	5	4	4	1	»
Chamberí (plaza de)	28	13	12	3	»	»
Donoso Cortés	7	1	2	»	»	»
Ecija	81	5	»	»	»	»
Eguilaz	32	20	67	»	»	»
Eloy Gonzalo	183	106	88	31	1	3
Escosura	»	2	3	1	»	»
Españoleto	36	58	24	17	2	3
Espronceda	1	»	1	1	»	»
Esquilache	54	3	»	»	»	»
Feijóo	26	31	5	2	»	»
Fernández de la Hoz	54	16	16	5	»	»
Fernández de los Ríos	218	37	15	5	1	»
Fernando el Católico	115	11	7	3	»	»
Fernando el Católico (particular)	41	6	»	»	1	»
Fernando el Santo	2	2	7	33	7	9
Ferraz	194	65	45	4	1	2
Florida (plaza de la)	62	55	14	10	1	»
Fortuny	»	»	»	»	4	5
Francisco Ricci	46	20	1	3	»	»

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Francisco Rojas	»	»	»	7	6	»
Fuencarral	89	120	180	78	6	4
Galileo	299	117	49	10	1	1
García de Paredes	154	45	14	9	»	»
Garcilaso	29	20	2	2	1	»
Gaztambide	»	1	2	7	1	»
General Alvarez de Castro	11	11	»	»	»	»
General Arrando	2	3	7	7	7	5
General Martínez Campos	24	32	22	19	4	4
Génova	1	6	4	56	21	5
Gonzalo de Córdoba	95	72	17	4	»	»
Guadalajara	40	1	4	1	»	»
Guzmán el Bueno	28	20	13	19	»	»
Hartzenbusch	73	69	44	3	»	»
Hilarión Eslava	26	5	1	3	»	»
Hipódromo (paseo del), izquierda	»	»	»	3	»	»
Joaquín María López	95	3	»	2	»	»
Jordán	104	37	22	4	»	»
Juan de Austria	25	52	31	2	»	»
Leiva	»	»	1	»	»	»
Lisboa	2	»	»	3	»	»
Lucio del Valle	1	2	2	»	»	»
Luchana	99	58	146	43	»	2
Magallanes	136	40	4	4	1	»
Manuel Cortina	»	2	9	1	1	»
Manuel Silvela	»	»	»	»	»	1
María de Guzmán	30	13	»	»	»	»
Marqués del Riscal	1	6	4	8	3	3
Marqués de Urquijo	93	65	84	27	»	»
Martín de los Heros	7	1	2	2	1	»
Maudes	4	5	»	1	»	»
Medellín	152	14	1	»	»	»
Meléndez Valdés	175	33	15	5	»	»
Miguel Angel	8	4	1	9	3	2
Moncloa (plaza de la)	19	19	8	1	»	»
Monte Esquinza	7	8	28	51	7	2
Monteleón	170	124	56	15	»	»
Morejón	138	12	1	»	»	»
Murillo	2	7	6	1	»	»
Nicasio Gallego	»	»	»	»	»	2
Olavide (plaza de)	11	20	14	5	»	»
Olid	13	52	13	2	»	»
Orfila	3	10	7	13	10	4
Orense	15	»	5	1	»	»
Palafox	84	81	60	7	1	1
Pardo (carretera del)	94	22	3	10	1	1
Ponzano	101	44	20	5	»	»

CALLES	De 1 à 250 pesetas.	De 251 à 500 pesetas.	De 501 à 1.000 pesetas.	De 1.001 à 3.000 pesetas.	De 3.001 à 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Ponce de León	124	29	4	»	»	»
Princesa	161	120	141	44	3	1
Quesada	14	24	6	2	»	»
Quevedo (glorieta de)	5	18	28	8	1	»
Rafael Calvo	32	20	4	4	1	1
Ramiro II	»	»	1	»	»	»
Raimundo Lulio	66	50	30	6	1	»
Ríos Rosas	»	»	»	1	»	»
Rodríguez San Pedro	41	50	9	4	»	»
Romero Robledo	»	»	1	1	»	»
Ronda (paseo de)	»	1	»	»	»	»
Rosales (paseo de)	»	1	1	3	1	»
Ruiz	4	11	13	1	»	»
Sagasta	5	31	28	56	11	13
Sagunto	18	49	9	3	»	»
San Bernardino (paseo de)	9	13	1	»	»	»
San Bernardo	103	42	34	4	1	»
San Bernardo (glorieta de)	1	»	1	20	»	»
Sandoval	46	81	86	17	»	»
Santa Engracia	442	255	172	93	8	3
Santa Feliciana	31	39	42	17	»	»
Solares	7	5	»	3	1	»
Santísima Trinidad	3	»	1	2	1	»
San Rafael	2	16	»	»	»	»
Trafalgar	107	116	85	19	2	»
Tutor	»	8	»	1	»	»
Vallehermoso	2	»	»	»	»	»
Vargas	31	1	»	»	»	»
Virgen de Nieva	1	6	»	»	»	»
Viriato	95	34	4	1	»	»
Virtudes	152	27	4	»	»	»
Zarzal	4	»	»	»	»	»
Zurbano	17	34	21	67	18	7
Zurbarán	»	»	5	»	»	3
SUMAS	7.300	3.848	2.525	1.376	239	151

Clasificación de los cuartos del ensanche por su renta anual.

SEGUNDA ZONA

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Aguirre	»	1	1	29	»	»
Alcalá	113	64	233	148	11	17
Alcántara	9	6	5	5	»	»
Alvarez Baena	»	»	»	1	1	»
Antonio Acuña	3	10	»	»	»	»
Ayala	109	28	74	82	7	6
Castellana (paseo de la), derecha	18	1	11	40	27	20
Castelló	95	98	71	15	1	»
Columela	6	7	15	83	6	»
Conde de Aranda	19	16	7	96	7	3
Claudio Coello	95	165	200	248	25	4
Chamartín (camino alto de)	»	1	»	»	1	»
Diego de León	45	18	24	2	2	3
Don Ramón de la Cruz	110	37	22	25	4	5
Duque de Sexto	»	»	»	»	»	»
Espartinas	88	102	6	»	»	»
Fernán-González	11	14	11	»	»	»
Fuente del Berro	62	9	2	»	»	»
Goya	64	98	78	158	26	12
General Oráa	»	»	1	3	»	»
General Pardiñas	92	37	20	9	1	»
General Porlier	105	12	3	2	»	»
Hermosilla	134	97	73	59	4	3
Hipódromo (paseo del), derecha	»	»	»	»	1	»
Indalecio (pasaje de)	44	2	1	»	»	»
Independencia (plaza de la)	»	»	»	2	4	6
Jorge Juan	74	67	83	112	16	6
Lagasca	61	73	102	187	22	5
Lista	»	5	15	45	25	10
López de Hoyos	10	5	3	3	»	1
Maldonado	18	4	11	11	»	»
María de Molina	2	2	4	3	»	»
Marqués de Villamagna	»	24	12	24	2	1
Marqués de Villamejor	»	4	2	8	1	6
Martínez de la Rosa	»	»	»	»	»	1
Montesa	»	»	2	1	»	»
Muñoz	»	»	»	2	»	1
Naciones	»	»	6	2	»	»
Núñez de Balboa	»	»	11	15	»	»
O'Donnell	»	1	»	5	1	3
Padilla	10	8	9	13	»	3

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Pinar	»	»	»	»	3	»
Plaza de Toros (Avenida de la)	36	37	26	»	»	1
Príncipe de Vergara	26	70	31	22	8	3
Puigcerdá	»	»	»	»	»	»
Ronda (paseo de)	»	1	3	3	»	»
Sagasti	»	»	1	»	»	»
Salas	2	4	»	6	»	»
Serrano	145	144	101	371	91	40
Tomás López	4	»	»	1	»	»
Torrijos	249	30	11	3	»	1
Velázquez	114	88	39	153	23	21
Vicálvaro (camino alto de)	34	2	»	»	»	»
Villa-Mazzantini	76	1	»	»	»	»
Villanueva	43	47	41	106	10	8
SUMAS	2.191	1.444	1.372	2.117	331	191

Clasificación de los cuartos del ensanche por su renta anual.

TERCERA ZONA

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Abtao	5	2	»	»	»	»
Acacias (Paseo de las)	159	6	6	6	1	»
Algeciras	72	»	1	»	»	»
Alonso del Barco	47	»	»	»	»	»
Ancora	154	19	»	»	»	»
Arroyo de Embajadores	33	»	2	3	1	»
Atocha (ronda de)	75	43	19	13	2	1
Atocha (glorieta de)	1	5	21	2	»	»
Batalla del Salado	1	»	»	»	»	»
Cabanilles	39	1	1	»	»	»
Cáceres	4	1	»	»	»	»
Cambroneras	144	5	7	1	»	»
Canal (paseo del)	24	1	»	»	»	»
Canarias	»	1	1	3	»	»

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Caridad	29	23	2	»	»	»
Ciudad Real	86	12	2	2	»	»
Comercio	»	»	»	»	»	»
Delicias	97	3	3	2	»	»
Delicias (paseo de las)	391	280	62	13	»	»
Descargas (cuesta de las)	44	1	»	»	»	»
Embajadores	394	109	28	8	»	»
Ercilla	274	10	2	1	»	»
Este (pasaje del)	9	»	»	»	»	»
Ferrocarril	298	10	2	3	1	»
Ferrocarril (pasaje del)	23	»	1	»	»	»
Fray Luis de León	1	4	1	»	»	»
General Lacy	278	34	6	2	»	»
Gil Imón	41	1	»	1	»	»
Granada	1	6	2	3	1	»
Imperial (paseo)	134	6	13	5	»	»
Juan Duque	89	26	1	»	»	»
Juan de Urbieta	19	14	»	3	»	»
Labrador	110	10	5	2	»	»
Lazaga	23	2	1	»	»	»
Manzanares	126	24	6	1	»	»
Manzanares (ribera del)	49	4	6	1	»	»
Marina Española	»	»	»	1	»	»
Martín de Vargas	243	11	2	»	»	»
Martín Soler	8	3	»	»	»	2
Mazarredo	36	»	»	»	»	»
Melancólicos (paseo de los)	136	3	»	»	»	»
Méndez Alvaro	354	54	39	7	1	»
Moratines	60	2	»	»	»	»
Murcia	1	1	3	2	»	»
Narciso Serra	31	24	»	»	»	»
Oeste (pasaje del)	14	»	»	»	»	1
Olmos (paseo de los)	56	5	1	2	»	»
Pacífico	278	211	72	18	5	»
Palos de Moguer	85	22	3	1	»	»
Pedro Unanue	36	10	»	»	»	»
Peñuelas	248	4	3	1	»	»
Peñuelas (plaza de las)	24	»	»	»	»	»
Pinos (paseo de los)	5	1	1	1	»	»
Pirámides (glorieta de las)	»	»	1	1	»	»
Pontones (paseo de los)	23	»	2	»	»	»
Puente de Toledo (glorieta del)	5	17	4	3	»	»
Ramírez de Prado	»	1	1	»	»	»
Ronda (paseo de)	»	»	»	1	»	»
Santa María de la Cabeza (glorieta de)	19	»	»	»	»	»
Santa María de la Cabeza (paseo de)	94	22	56	10	»	»

CALLES	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.
Sebastián Elcano	23	10	1	1	»	»
Sebastián Herrera	45	5	»	»	»	»
Segovia	146	55	7	»	»	»
Segovia (ronda de)	703	64	16	9	»	»
Tarragona	164	21	4	1	»	»
Toledo	74	16	17	6	»	»
Toledo (ronda de)	347	53	10	2	»	»
Valderribas	19	3	1	1	»	»
Valencia (ronda de)	78	13	4	1	2	»
Valladolid	2	»	»	»	»	»
Vallecas (ronda de)	»	»	»	1	»	»
Vicálvaro (camino viejo de)	19	2	2	»	»	»
Virgen del Puerto	42	3	2	1	»	»
Vizcaya	»	2	10	»	»	»
Yeserías (paseo de las)	77	3	2	»	»	»
SUMAS	6.749	1.304	465	146	14	4

Resumen general de la clasificación de los cuartos del ensanche por su renta anual.

ZONAS	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.	TOTAL
Primera	7.300	3.848	2.525	1.376	239	151	15.439
Segunda	2.191	1.444	1.372	2.117	331	192	7.647
Tercera	6.749	1.304	465	146	14	5	8.683
TOTAL	16.240	6.596	4.362	3.639	584	348	31.769

Madrid 28 de Marzo de 1910. — El Jefe de la Sección, *V. Morán de Burgos.*

RESUMEN GENERAL

ZONAS	De 1 á 250 pesetas.	De 251 á 500 pesetas.	De 501 á 1.000 pesetas.	De 1.001 á 3.000 pesetas.	De 3.001 á 5.000 pesetas.	De 5.001 pesetas en adelante.	TOTAL
Interior y extrarradio	43.764	16.834	14.712	9.768	1.162	512	86.752
Ensanche............	16.240	6.596	4.362	3.639	584	348	31.769
TOTAL.........	60.004	23.430	19.074	13.407	1.746	860	118.521



— El Ayuntamiento, en 7 de Mayo, comunicó al Sr. Gobernador de la provincia las bases aprobadas por el Municipio para la construcción de casas con viviendas higiénicas y económicas; y como en las citadas bases se establecen sanciones fiscales que alteran las cifras del presupuesto municipal y se fijan reglas nuevas sobre altura de edificios y otros extremos de la construcción que modifican las Ordenanzas municipales vigentes, el Concejo solicitó del Gobernador que prestara su aprobación á los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento.

— La Comisión municipal, encargada de estudiar el proyecto de casas baratas, tomó, en reunión celebrada en Junio del año actual, los siguientes acuerdos:

1.° Aprobación completa del proyecto del Sr. Iglesias.

2.° Intentar la resolución del problema en otros terrenos, para ver de evitar hacer el emplazamiento en el Campo de la Tela.

3.° Felicitar al Sr. Iglesias por haber sido el primero en presentar un proyecto de viviendas higiénicas baratas; y

4.° Dar todo género de facilidades á la entidad capitalista que representa, no sólo para evitar ahuyentarla, sino para estimular á otras Empresas.

El Sr. Iglesias, que había sido previamente invitado, acudió al requerimiento de la Comisión, é hizo atinadas consideraciones relacionadas con el emplazamiento de las casas planeadas, recibiendo especial encargo para estudiar y proponer, en lo que afecta á la elección de terrenos, todas cuantas soluciones crea realizables y posibles dentro de la más perfecta compatibilidad y armonía de los intereses del Municipio y de la colectividad financiera que representa el señor Iglesias.

Inspirada la Comisión en el propósito de acelerar en lo posible la ejecución del proyecto del Sr. Iglesias, deliberó acerca de la apertura de un concurso de terrenos, sin tomar acuerdos definitivos; pero conviniendo con unanimidad completa en rehuir, en cuanto sea factible, de todos aquellos medios dilatorios que entorpezcan ó retrasen la ejecución de aquella obra de interés general, que afecta de manera inmediata y directa á las clases sociales para quienes la vida se hace ya tan difícil que toca en los límites de lo imposible (1).

---

(1) Comprueban las pésimas condiciones de las viviendas madrileñas los datos anteriormente expuestos en distintos pasajes de esta obra, y, muy en especial, los que suministra la reciente publicación *Ayuntamiento de Madrid: Laboratorio: Resumen de los trabajos efectuados durante el año 1909,* redactado por el Director-Jefe, Dr. César Chicote.—Madrid: Imprenta Municipal, 1910.

«La lucha contra el tifus exantemático—se dice en la pág. 177 de la citada publicación—ha sido muy difícil: en las casas que ofrecían condiciones de salubridad, eran limpias y no habia hacinamiento, jamás se repitió un caso; la desinfección tuvo éxito completo. En las insalubres, sucias y habitadas por excesivo número de personas, los casos se repitieron, como no podia por menos, porque constituyen medio apropiado para la persistencia de la infección, sin que en ellas pudiera la desinfección resolver un problema que no era de su dominio, sino del fuego y de la piqueta. Los barrios de las Injurias, Casa Blanca, Casa del Cabrero, la trágica calle de Ercilla y otras muchas calles, casas y barrios que podríamos citar, deberían desaparecer, porque constituyen siempre un peligro para la salud pública.

»No podemos reproducir gráficamente las casas peores que han visitado los servicios, porque el interior de las mismas llega á no admitir distancia focal alguna de la cámara; pero si lo hacemos de otras menos malas que han constituído focos epidémicos, porque, aun cuando hermoseadas por la fotografía, pueden muy bien evidenciar cómo se vive por la clase pobre, y para que si alguien ha estimado deficiente la gestión del Laboratorio, tenga la bondad de decirnos cómo en esas casas, en las que cada familia no dispone más que de una habitación pequeña, sin más luz ni ventilación que la que proporciona la puerta, que no tienen otra ropa que la puesta, cuyas camas, si existen, son unos montones indescriptibles de trapos en un rincón, llenos de piojos, vehiculadores de la enfermedad, y las personas sucias y hambrientas, ¿cómo, preguntamos, lucha victoriosamente un servicio contra epidemia de índole tan especial?»

Véanse más adelante las fotografías á que se refiere el Laboratorio Municipal.

SANTANDER

El Alcalde de Santander presentó el pasado año al Ayuntamiento un proyecto de construcción de un grupo económico de casas destinadas á los empleados de la Corporación que tienen corto sueldo, los cuales, pagando una cuota mensual, en un período de diez á quince años pasarían á ser propietarios de las viviendas.

Proponía asimismo, para el mayor éxito de la empresa, que el obrero suscribiera una póliza de seguro de vida que desde el primer momento garantizara á la familia del asegurado la propiedad de la habitación en caso de accidente desgraciado. La prima del seguro y la cuota de alquiler no habían de exceder, según el autor del proyecto, de la cantidad que los dichos empleados abonan por inquilinato en la actualidad.

SUECA

El Ayuntamiento tiene aprobadas desde 1902 las bases que á continuación se insertan (1).

La construcción está en suspenso.

Bases y Reglamento para la edificación de barrios obreros en la ciudad de Sueca.

(Artículos más importantes):

Artículo 1.° El objeto principal de la edificación de barrios obreros es el de proporcionar á la clase proletaria una morada higiénica y económica, en condiciones para que, con un lapso de tiempo relativamente corto, la puedan adquirir en propiedad, sin que los desembolsos que para ello hayan de hacer, excedan de los alquileres que ordinariamente se satisfacen en la actualidad.

Art. 2.° Los solares que para el efecto se adquieran y las casas en que los mismos se construyan serán propiedad del Ayuntamiento, como patrono de los mismos, quien, previas las solemnidades legales, los inscribirá á su nombre en el Registro de la propiedad.

(1) Datos suministrados por el Delegado de Estadística de la sexta Región, Sr. Michelena.

Art. 3.º Para llevar á la práctica esta idea, se nombrarán dos Juntas por el Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, como su primero y principal patrocinador: la primera, que será llamada Junta ejecutiva, y la segunda, que se denominará Junta administrativa de los barrios obreros. Principiará á funcionar ésta cuando termine aquélla su cometido en cada barrio, una vez ya realizadas las obras. Estas Juntas serán renovadas en las constituciones bienales del Ayuntamiento, pudiendo ser reelegidos los Vocales que las formen.

Art. 4.º Compete á la Junta ejecutiva de barrios obreros:

1.º Buscar y adquirir locales apropiados para el efecto.

2.º Determinar los medios ó recursos pecuniarios para la realización de las obras, estableciendo las condiciones de los préstamos y demás que juzgue necesario para la aportación de capitales.

3.º Llevar á la práctica las obras de edificación, contratando servicios, adquiriendo los materiales necesarios y haciendo cuantas gestiones se relacionen con esta materia.

4.º Dirigirse á toda clase de Autoridades en todos los asuntos relacionados con la construcción de los barrios obreros.

5.º Facultar á una ó más personas que la representen en juicio ó fuera de él y que puedan contratar en su nombre, otorgando los instrumentos públicos y solemnes que procedan con la aprobación del Ayuntamiento.

6.º Fijar el régimen que debe observarse en la adjudicación de los edificios construídos.

Art. 5.º Compete á la Junta administrativa de los barrios obreros:

1.º Hacer la adjudicación de las casas construídas entre los que aspiren á ocuparlas, siempre que concurran en ellos las condiciones fijadas en este Reglamento. Para el efecto abrirá un concurso y practicará un sorteo entre ellos, en la forma que determinan los artículos 32 y 33 de este Reglamento, procurando dar la mayor publicidad posible tanto al concurso como al sorteo.

2.º Administrar las fincas que constituyan los barrios obreros.

3.º Vigilar por la buena conservación de estas fincas, mientras no se haga la cesión definitiva de las mismas.

4.º Celebrar toda especie de contratos en la forma establecida por el derecho.

5.º Ejercitar, tanto en juicio como fuera de él, todos los derechos y acciones propios de un Administrador, nombrando, siempre que lo estime conveniente, Apoderados generales ó especiales y revistiéndolos de todas las facultades que juzgue oportunas.

6.º Autorizar los subarriendos de las casas, sólo en parte de las

mismas, fijando el precio y condiciones de este contrato, ateniéndose para ello, no tanto al estado económico del subarrendador, como á la cuestión higiénica y moral.

7.° Hacer cesión del dominio y propiedad de las casas á sus respectivos ocupantes, cumplido que sea el plazo prefijado y demás condiciones que para el efecto se establecen en este Reglamento. Esta cesión no podrá llevarse á cabo sin la previa aprobación del Ayuntamiento.

8.° Fijar los alquileres que deban satisfacerse por los adjudicatarios de las casas, y recaudarlos con toda puntualidad al vencimiento de los mismos, en la forma establecida por los artículos 14 y 16.

9.° Amortizar el capital empleado para la construcción de los barrios obreros en la forma reglamentaria, y satisfacer á su debido vencimiento los intereses devengados por los títulos de crédito expedidos.

Art. 6.° La Junta ejecutiva de los barrios obreros se compondrá de una Comisión especial que, para el efecto, designe de su seno el Ayuntamiento; de Autoridades, vecinos y hacendados de la población, y de los representantes de los gremios obreros constituídos en la misma, sin que pueda exceder su número de 25 ni bajar de 20. Y la Junta administrativa se compondrá de tres Concejales del Ayuntamiento, tres principales accionistas que tengan su residencia en esta ciudad y tres obreros. Ambas Juntas serán presididas por el Sr. Alcalde, y como Secretario de las mismas actuará, sin voz ni voto, el del Excelentísimo Ayuntamiento.

Art. 7.° El capital necesario para la edificación de los barrios obreros se aportará:

1.° Por acciones de 25, 50 y 100 pesetas de capital, que se expedirán bajo el interés del 4 por 100 anual.

Se dan en garantía de estos préstamos los mismos edificios que constituyen los barrios obreros, con la subsidiaria del Ayuntamiento.

2.° Todo donativo, legado y producto de funciones ó espectáculos que se den á beneficio de dichos barrios.

Art. 8.° El pago de los intereses será por semestres vencidos, y no principiarán á devengarse hasta después que estén realizadas las obras y ocupadas las casas.

Art. 9.° Estos préstamos se realizarán por plazo de doce años como máximum, amortizándose dentro de este lapso de tiempo por medio de sorteos semestrales, en cada uno de los cuales quedará amortizada la vigésimacuarta parte de la totalidad del capital representado por las acciones emitidas. Ello no obstante, podrá el Ayunta-

miento, á propuesta de la Junta administrativa, aumentar el capital que se haya de amortizar en cada semestre, y abreviar de este modo el plazo de los doce años establecido para la total amortización; pero no podrá en manera alguna prorrogarlo.

Art. 10. Para realizar este empréstito se abrirá una suscripción entre los vecinos y hacendados de esta ciudad, y si por este medio no pudiera cubrirse el capital necesario, en uso de las facultades que se le confieren á la Junta ejecutiva en el art. 3.°, determinará lo que crea más oportuno para conseguirlo.

Art. 11. Las acciones serán nominativas, con numeración correlativa, y al efecto se expedirán á los prestamistas unas láminas ó títulos autorizados por el Sr. Alcalde y Secretario de la Corporación municipal, quienes para el efecto estarán debidamente autorizados por dicha Corporación, en cuyas láminas se expresará su valor, fin á que se destina y demás condiciones del préstamo, y llevarán los cupones correspondientes para el pago de intereses en la forma expresada en el art. 7.°

Art. 12. Estas acciones serán transferibles sólo entre vecinos y hacendados de esta población, caso de que el empréstito haya sido cubierto por los mismos en su totalidad; en caso contrario, será libre la contratación de los mismos. Estas transferencias se realizarán en forma de endosos, y no producirán efecto sino después de haber sido visadas por el Presidente de la Junta y anotadas en el registro.

Art. 13. Terminadas las obras de cada barrio se liquidará su coste, repartiéndose entre los edificios construídos y fijando de este modo el valor de cada uno de ellos.

Art. 14. El valor que se señale á cada casa será reintegrado por el ocupante por veinticuatro avas partes, dentro de los doce años, contados desde el día en que debe principiar á regir el contrato, según convenio con la Junta administrativa, satisfaciendo además el interés anual del 4 por 100 y la prima del seguro contra incendios.

Art. 15. La Junta administrativa determinará el alquiler que debe satisfacerse por cada casa, sumando el capital que representa su valor con los intereses del 4 por 100 durante los doce años del contrato, y dividida esta suma en veinticuatro partes iguales, vendrá á constituir cada una de ellas el canon de arrendamiento que semestralmente debe pagar el obrero. Aquellos intereses se contarán deduciendo del capital en cada año las amortizaciones del mismo hechas en los años anteriores.

Art. 16. Se concede á los obreros el derecho de abreviar el plazo de los doce años establecidos, amortizando antes el capital señalado

como coste de las casas que ocupen, descontándose en tal caso los intereses correspondientes á los años ó tiempo abreviado. Estos anticipos deberán corresponder necesariamente á un semestre como mínimum, sin admitirse abreviaciones en fracciones de un año que no correspondan á los plazos establecidos para el pago.

Art. 17. Los alquileres fijados en la forma anteriormente expresada serán satisfechos anticipadamente ó de vencido, á elección del obrero; pero en este último caso deberán prestar fianza personal, á satisfacción de la Junta administrativa. Los pagos deberán verificarse en la primera quincena del último mes del semestre.

Art. 18. Durante los doce años que se establecen como plazo máximo para que el obrero amortice el capital con los intereses correspondientes será éste considerado como mero arrendatario de la finca, y, por lo tanto, en este lapso de tiempo se regirá el contrato por las Leyes civiles que regulan los arrendamientos de predios urbanos.

Art. 19. Mientras el obrero tenga el carácter de inquilino, vendrá obligado á conservar en buen estado el edificio, atendiendo á su costa á las pequeñas reparaciones que su conservación requiera.

Art. 20. El obrero no podrá subarrendar la totalidad de la casa que se le adjudique durante el plazo del inquilinato, porque este derecho es personal é intransferible; pero sí podrá subarrendar parte de ella, previa autorización de la Junta administrativa, la cual para este efecto se atenderá á las circunstancias que se expresan en el inciso 6.° del art. 5.° de este Reglamento.

Art. 21. El obrero deberá procurar el mayor aseo y limpieza en su vivienda, evitando todo foco de infección que pueda ocasionar molestias y enfermedades á sus convecinos.

Art. 22. Asimismo deberá procurar el mayor orden y compostura, evitando todo escándalo en el barrio, donde sólo debe reinar la paz y resplandecer la mayor cultura.

Art. 23. Para conseguir en lo posible el objeto indicado en el artículo anterior, se prohibe en los barrios obreros la venta de bebidas alcohólicas, y no se abrirán al público establecimientos de otra índole sin la previa autorización por escrito de la Junta administrativa.

Art. 24. Durante el contrato de inquilinato no podrá el inquilino verificar en la casa obra ni reforma alguna sin el competente permiso escrito de la Junta, y tendrá obligación de consentir las visitas de inspección que ésta acuerde, en las horas hábiles del día, para cerciorarse del cumplimiento de todas las condiciones impuestas en este Reglamento.

Art. 25. Los barrios obreros y sus habitantes estarán sujetos á las Leyes de policía y bandos de buen gobierno que rijan en esta población.

Art. 26. Cuando haya transcurrido el plazo de los doce años fijados por el art. 13 de este Reglamento, ó antes cuando esté totalmente amortizado el capital, la Junta otorgará á favor del obrero la correspondiente escritura de cesión del edificio ocupado, inscribiéndose en el Registro de la propiedad el dominio del mismo á nombre del cesionario, el cual satisfará los gastos que ello ocasione.

Art. 27. Con esta cesión obtendrá el obrero el dominio y plena propiedad de la casa, sin más limitaciones que las siguientes:

1.ª No podrá transmitirla por contrato *inter vivos* sin antes ponerlo en conocimiento de la Junta administrativa, á fin de que esta Corporación pueda, si lo estima conveniente, adquirirla por el mismo valor con que le fué adjudicada al cesionario, para cederla á otro obrero bajo las mismas condiciones fijadas en este Reglamento. En este caso será aumento ó disminución del valor primitivo de la casa las mejoras realizadas en la misma ó el demérito que en ella se observe, á juicio de peritos nombrados por ambas partes.

2.ª Tampoco podrá transmitirla por acto *mortis causa* á personas extrañas ó parientes que estén fuera del cuarto grado de consanguinidad, y si lo efectuare, podrá la Junta ejercitar el derecho mencionado anteriormente. Queda fuera de esta prohibición el cónyuge superviviente, quien podrá adquirirla por derecho de sucesión.

3.ª Queda terminantemente prohibida en todo tiempo la venta de bebidas alcohólicas, bajo pena de rescisión de contrato por la Junta, en la forma antes expresada.

4.ª Siendo el fin principal de esta institución el procurar viviendas para las familias de obreros, queda prohibido en todo tiempo dedicar las casas á otros usos distintos, aunque con ello no se ataque á la moralidad de las costumbres.

Estas prohibiciones perdurarán mientras los barrios conserven el carácter de obreros con la organización que se les da por el presente Reglamento ú otra análoga, y se entenderán derogadas el día que estos barrios pierdan tal carácter por causas que hoy no son de prever.

Art. 28. Si por cualquier causa el primer obrero ocupante de la casa desistiera del contrato antes de terminar los doce años prefijados ó antes de quedar amortizado el capital con los intereses correspondientes, la Junta administrativa cederá á otro obrero el edificio, considerándose como el continuador del primero, pagando las cuotas co-

rrespondientes al tiempo que falte para completar los doce años, y seguirá luego pagando las cuotas que tenga abonadas el primer ocupante, á quien, ó á sus herederos, se les reintegrarán las cantidades que pagó por concepto de amortización de capital, si fueron lícitas las causas de su desistimiento, y solamente la mitad de estas cantidades, si el tal desistimiento fué como pena impuesta por la Junta, quedando en tal caso la otra mitad, y los intereses en ambos casos, en depósito para invertirse en beneficio de los barrios obreros.

Art. 29. El obrero que aspire á la adquisición de una casa de estos barrios deberá reunir las siguientes condiciones:

1.ª Ser bracero del campo ó hallarse dedicado á cualquier oficio, no teniendo otros medios de subsistencia que el jornal, ya fijo ó eventual que gane, sin limitación alguna en la cuantía de este jornal, pero con carácter de verdadero obrero. Si en algún caso concreto se ofreciesen dudas acerca de si el aspirante debe ser conceptuado como patrono ó como obrero, resolverá esta duda la Junta administrativa, previo informe de los gremios correspondientes.

2.ª Ser mayor de edad, con arreglo al Código civil.

3.ª Tener bajo su patria potestad ó á su cargo tres ó más personas, entre las cuales debe contarse su esposa é hijos, padres ancianos mayores de sesenta años ó impedidos para el trabajo y hermanos huérfanos de padre y madre á quienes mantenga. No serán computados en este número los hijos y hermanos varones mayores de diez y siete años, á no ser que estén físicamente impedidos para el trabajo.

4.ª Ser vecino de esta población, con arreglo á la Ley Municipal vigente, y si no es natural de la misma, deberá justificar tres años más de residencia y vecindad en la misma.

5.ª No satisfacer cuota alguna de contribución por concepto de territorial, urbana é industrial, ni tener establecimiento mercantil de cualquier clase abierto al público.

6.ª No cultivar en arrendamiento más de 15 hanegadas de tierra, sea de la clase que fuere.

7.ª Ha de reunir necesariamente el obrero aspirante y todos los individuos de su familia que hayan de ocupar la casa las mejores condiciones de moralidad, laboriosidad y buena conducta, á juicio de la Junta administrativa, previo informe, en casos dudosos, de las Autoridades civil, eclesiástica, judicial y militar de esta localidad. Para la aplicación de estos conceptos se atenderá á la definición que de ellos da el Diccionario de la Academia de la Lengua.

Art. 30. Las condiciones fijadas en el artículo anterior para la admisión á concurso de los obreros se entenderán aplicables también

á las obreras viudas que estén dedicadas á las labores de su sexo.

Art. 31. Los padres y hermanos huérfanos, para ser computados como individuos de la familia del obrero, deberán haber habitado en compañía de éste, por lo menos un año antes de abierto el concurso para la adjudicación de las casas, á no ser que la causa reciente de su incorporación á la familia del obrero haya sido la adquisición de un impedimento físico, la defunción del padre ó de la madre ó de otro hermano ú otras análogas, que racionalmente apreciará la Junta administrativa.

....

Art. 38. El obrero á quien se le haya adjudicado un edificio en estos barrios perderá todos los derechos que le concede el presente Reglamento, y será expulsado de su vivienda, por acuerdo de la Junta administrativa, en los casos siguientes:

1.° Si no satisface á su debido vencimiento la cantidad que por concepto de alquileres haya fijado la Junta administrativa, sin perjuicio de reclamar ésta judicialmente el pago de los vencidos y no satisfechos.

2.° Si no concurre á tomar posesión de la casa que le ha correspondido en suerte, después de los tres llamamientos que consigna el artículo anterior, sin alegar justa causa.

3.° Si no atiende á la conservación de la casa, dando ocasión á que ésta se deteriore, con grave menoscabo de su valor.

4.° Si se observare poco aseo y limpieza en el edificio, constituyendo un foco de infección peligroso para sus convecinos. En este caso será requerido por tres veces para que haga desaparecer las causas que lo determinan, siendo expulsado si no obedeciere á estos mandamientos.

5.° Si con su mala conducta, de palabra ó de obra, diese ocasión él ó su familia á escándalos en el barrio, que condenan la Ley, la moral ó las buenas costumbres.

6.° Si desatendiere las prohibiciones consignadas en este Reglamento, á pesar de las amonestaciones que por tres veces le haga la Junta.

7.° Si fuese condenado por los Tribunales de Justicia en tres juicios de faltas ó por un hecho constitutivo de delito.

8.° Si durante los doce años de inquilinato, ó mientras no quede amortizado el capital, abandonare con su familia esta población, trasladando á otra su domicilio por espacio de un año ó con carácter definitivo.

Art. 39. La expulsión de los obreros en los casos que determina

el precedente artículo se verificará, previa la instrucción del oportuno expediente, en el que se oirá al interesado; y justificados que sean los hechos que se imputen, resolverá sin apelación la Junta administradora y sin que para ello intervenga la Autoridad judicial.

Art. 40. El Ayuntamiento de esta ciudad, en unión de las Juntas ejecutiva y administrativa de los barrios obreros, tendrá facultades para introducir modificaciones en este Reglamento ó dejarlo sin efecto, dictar otros nuevos y cuantas disposiciones estime convenientes, encaminadas á la más rápida propagación de los barrios obreros y demás extremos relacionados con su buena administración.

TORTOSA

D. Francisco Muñoz del Castillo ha presentado al Ayuntamiento de Tortosa la siguiente *Proposición* para la construcción de casas para obreros.

Bases: I. Se crea un servicio denominado de higiene y de salubridad.

II. Se creará otro servicio denominado de construcción de casas baratas.

III. Para atender á estos servicios se establece un arbitrio por la inspección de habitantes y establecimientos, y se utilizarán los derechos establecidos en favor de los Ayuntamientos por el art. 79 de la Ley Municipal.

IV. Se abrirán en el Negociado de Gobernación los registros necesarios para saber con certeza, y con la debida clasificación, los obreros de Tortosa con derecho á que se les adjudique una casa, si reunen las demás circunstancias establecidas para el caso.

V. Las casas se adjudicarán por sorteo, y éste será antes de construirse, para que el agraciado determine el punto donde quiera que se le construya, entre los varios terrenos que el Ayuntamiento tenga escogidos y señalados para este efecto.

VI. Las casas adjudicadas son inalienables, indivisibles, inembargables, inarrendables, y no pueden salir del dominio de las clases obreras.

VII. Las casas serán para una sola familia: tendrán todas un patio ó jardín; á ser posible, los patios de cada manzana lindarán entre sí, como formando un patio grande central á la misma, aunque con las debidas separaciones; cada tres casas, con sus patios ó jardines respectivos, ocupará un mínimo de 20 áreas; se procurará que todas las habitaciones estén en planta baja; el mínimo de las habitaciones

de cada casa será: una cocina-comedor espaciosa; tres dormitorios, capaces para dos camas cada uno, desahogadamente; una despensa, un ropero grande, una cuadra ó taller grande y el retrete. La planta baja, menos la cuadra ó taller y el patio ó jardín, estará generalmente elevada sobre el nivel del piso de la calle siquiera en 50 centímetros.

VIII. El Ayuntamiento dedicará el producto del arbitrio á que se refiere la base III, después de satisfacer los demás gastos á que den lugar los servicios creados en las bases I y II, á comprar y ceder solares sobre los que se puedan emplazar casas para obreros.

IX. Para todo lo relativo á las casas de los obreros se crea una Junta llamada para la construcción de casas para obreros.

X. El Ayuntamiento y la Alcaldía prestarán su apoyo más eficaz á la Junta para la construcción de casas para obreros.

XI. Se crea un sello, de uso voluntarío, para allegar recursos con los que construir las casas para obreros, el cual lo empleará el Ayuntamiento con relación á sus empleados y dependientes que cobren jornal ó un sueldo que no pase de 125 pesetas mensuales.

De los registros de obreros.—Bases: I. Se entiende por obrero todo el que gana como jornal, salario ó sueldo, un máximo de 125 pesetas mensuales, sea varón ó mujer, y que con ellas haya de mantenerse ó auxiliar á sus padres, abuelos, hermanos ó á la persona que los tenga recogidos.

II. Se abrirá en el Ayuntamiento un registro de obreros, que estará dividido en dos partes, una llamada general y otra registro de gremios.

III. El registro general estará, á su vez, dividido también en dos partes: en una, donde los obreros constarán por orden de numeración, según se hayan ido inscribiendo, y en otra, donde figurarán por sexo y por orden alfabético.

IV. El número de los que fallezcan ó se ausenten definivamente de Tortosa se ocupará por los nuevos que vayan ingresando, para evitar, sin gran trabajo, que haya lagunas ó claros en la numeración.

V. En el registro general se consignarán, cuando menos, los datos siguientes:

Número que se da al obrero al inscribirse.

Nombre y apéllidos.

Nombre de sus padres.

Lugar y fecha de su nacimiento.

Oficio, y

Domicilio. Este dato se consignará en lápiz para modificarlo fácilmente.

VI. En la primera parte del registro general se comenzará por la casilla de la numeración, y en la segunda parte por la del primer apellido.

VII. El registro de gremios tendrá una organización y estructura análoga al anterior, aunque por gremios.

Construcción de casas baratas ó casas para obreros.—Bases: I. Al frente de la obra, que tiene por objeto dotar de casas higiénicas á los obreros, habrá una Junta, que se compondrá de un representante del Ayuntamiento como Presidente, los Reverendos Curas párrocos, los miembros de la Junta local de Reformas Sociales, los Socios de la Sección Española de la Asociación Internacional para la Protección legal de los Trabajadores que sean vecinos de Tortosa, y si pasan de dos los más antiguos, dos representantes de los gremios de trabajadores que figuren inscritos en los registros que tendrá el Ayuntamiento, y alguna persona de la localidad ó de fuera que por circunstancias especiales crea la Junta que debe llamar á su seno.

II. El Reglamento de la Junta se lo redactará ella misma.

III. Para nombrar los representantes de los gremios de Tortosa, se procederá del modo siguiente:

Cada gremio nombrará un representante de su seno que, con el carácter de compromisario, contribuya á la designación de los representantes obreros, tomados de entre los mismos compromisarios.

IV. Los gremios de mujeres elegirán sus compromisarios entre los miembros de los gremios de hombres.

V. Las atribuciones de la Junta son las siguientes:

Estudiar y presentar á la aprobación del Ayuntamiento los planos, presupuestos, emplazamientos y otras cosas de naturaleza análoga, referentes á la construcción de casas para obreros.

Estudiar y proponer asimismo á la aprobación del Ayuntamiento la manera de que los arbitrios que interesan á la obra rindan lo que corresponda.

Igualmente, la manera de que se generalice y difunda en los patronos la costumbre de contribuir con el recurso propio con que cuenta la Junta para las construcciones.

Invitar é interesar á las Sociedades, Empresas y personas pudientes para que contribuyan á la obra de algún modo, como se viene haciendo en todas partes.

Vigilar con el mayor interés y procurar que el Ayuntamiento y las entidades obreras le ayuden en ello (lo relativo á las construcciones), para no ser víctimas de los contratistas ó destajistas, y que éstas se hagan lo mejor y más baratas que sea posible.

Adicional.—Cualquier duda ó deficiencia en las bases, ó en cualquier otra cosa, referente á la institución para dotar de casas higiénicas á los obreros, se resolverá ó completará por la Junta.

Del sello para la construcción de casas para obreros.—Bases: I. Aparte de los arbitrios con que el Ayuntamiento ayudará á la obra, de un modo fijo, y de los donativos y legados que se le hagan, y subvenciones que pueda alcanzar, cuyos medios se consideran como recursos eventuales, se crea un sello para la construcción de casas para obreros.

II. Este sello es de uso voluntario, y comprenderá dos series: una, de sellos de 5 céntimos, aplicable á los jornales sueltos, y otra, de sellos de 25, aplicable á las semanas completas.

III. Los sellos se venderán en los estancos y otros establecimientos.

IV. Los patronos que gusten contribuir á la obra tomarán los sellos, que llevarán comprados sus obreros al ir á cobrar los sueldos ó jornales, con lo que quedará asegurada la inversión del capital. En el acto se deberán romper, para que no puedan utilizarse por segunda vez.

V. Para los trabajos que no son á jornal, como los del mozo de cuerda ó el que trabaja á piezas, se procurará que el sello se cobre por las cantidades que perciba el obrero, equivalentes á un jornal, calculando éste por un mínimo de 2 pesetas y un máximo de 4,15.

Del arbitrio de inspección de higiene en las habitaciones y establecimientos de todas clases, y de la prestación personal.—Bases: I. El arbitrio de inspección de higiene será: de 1 peseta al año para los pisos que paguen de arrendamiento 3 pesetas ó menos al mes, y de 1,50 para los demás. Para los en que vivan los dueños será siempre de 1,50.

De 5 pesetas al año para las fábricas y talleres mecánicos.

De 2 pesetas al año para los talleres no mecánicos de varones, y de 1 para los de mujeres.

De 2,50 pesetas al año por prensa ordinaria y de 5 por hidráulica para los molinos aceiteros. Las prensas precintadas no pagarán.

De 5 pesetas al año para los casinos, cafés, cervecerías, restaurants, bodegones y tabernas.

De 0,25 pesetas por cada habitación para viajeros de las fondas, posadas y casas de huéspedes.

De 3 pesetas al año para los establecimientos de comestibles, ultramarinos, pesca salada, confiterías, pastelerías y similares.

De 2 pesetas al año para las cuadras y corrales, sean para caballerías, cerdos, cabras ú otros animales para basuras.

De 2 pesetas al año para los palomares, gallineros y conejares instalados en la población, y 1,50 para los instalados en el campo.

II. La prestación personal, á tenor de lo dispuesto en el art. 79 de la Ley Municipal, será de un día de jornal ó su equivalente, á razón de 2 pesetas.

III. Para que estos recursos sean efectivos y produzcan lo que corresponde, en todas las operaciones á que den lugar tendrá una intervención directa y eficaz la Junta para la construcción de casas para obreros.

IV. El valor del jornal que se ahorre la Junta por los que acudan personalmente á cumplir la prestación personal se traspasará del fondo general al de compra de solares.

Servicio de higiene y salubridad.—Bases: I. Se crea este servicio, que tiene por objeto que se guarden los preceptos legales en esta materia y las recomendaciones de la ciencia en las casas-habitación, en las fábricas, molinos y talleres; en los casinos, cervecerías, restaurants, bodegones y tabernas; en las fondas, posadas y casa de huéspedes; en los establecimientos de pesca salada, comestibles, ultramarinos, confiterías, pastelerías y similares; finalmente, en las cuadras, corrales, palomares, gallineros y conejares.

II. Se nombrará un Inspector de higiene y salubridad, con el haber anual de 1.500 pesetas, que se satisfará del arbitrio creado con ocasión de estos servicios.

Medios para que no salgan las casas de manos de los obreros.—Bases: I. El obrero no podrá vender ni dar su casa, y habrá de habitarla.

II. En caso de fallecimiento, las casas pasarán á otras manos por este orden:

Al viudo ó viuda, el cual la disfrutará mientras viva y conserve el apellido, y aun pasando á ulteriores nupcias si no tiene herederos forzosos.

Muerto el viudo ó viuda, ó bien pasando á ulteriores nupcias, á los herederos forzosos del premuerto, si son obreros.

A falta de herederos forzosos y de voluntarios en el testamento del premuerto, á los herederos forzosos y obreros, ó en su defecto, á los testamentarios del superviviente.

A falta de herederos forzosos y de voluntarios, por el orden establecido, á la Junta para la construcción de casas para obreros, á fin de que las sortee de nuevo.

III. Las casas se transmitirán íntegras de una á otra mano.

IV. Las casas no responderán de ninguna deuda ú obligación,

salvo las que se especifican en estas bases, y, por lo tanto, no pueden embargarse más que por la Junta.

V. No se autoriza el arriendo ni la dejación gratuita más que en caso de ausencia temporal del interesado y su familia, y aun esto ha de ser, no más, durante el tiempo de la ausencia.

Si la ausencia fuera definitiva ó pasara de cuatro años, vuelve la casa á la Junta, para sortearla nuevamente entre los obreros del arrabal ó partida.

VI. Si por cualquier circunstancia cambiase la posición del obrero y dejara de serlo, la casa vuelve á la Junta, para ser sorteada nuevamente, como en la base anterior.

VII. El obrero poseedor de una casa viene obligado á los gastos de su conservación, seguro de incendios y contribuciones. Por faltar á estas obligaciones, el Ayuntamiento le puede privar de ella temporalmente y darla en arrendamiento, hasta saldar con su importe el descubierto.

VIII. El obrero puede perder de un modo definitivo sus derechos sobre la casa que posea, los cuales pasarán á la Junta, para hacer de ella un nuevo sorteo como en las bases anteriores, por observar mala conducta moral ó profesar ideas perturbadoras del orden social, y haber sido dos veces amonestado inútilmente por ello. Los acuerdos sobre este particular corresponden al Ayuntamiento.

De los sorteos.—Bases: I. Las casas se adjudicarán por sorteo.

II. Los sorteos se harán antes de construirlas, para que el obrero agraciado pueda escoger el emplazamiento entre los puntos destinados al efecto por el Ayuntamiento, ya en la ciudad, ya en sus partidas.

III. Para entrar en sorteo se necesita haberse inscrito en el registro de gremios y en el general de obreros, que se establecerán en las oficinas del Ayuntamiento.

IV. El número que obtenga el obrero en el registro general es el que llevará á los sorteos.

V. El obrero que quiera aumentar sus probabilidades de ser agraciado, puede hacerlo trabajando los días que no tenga jornal en las casas en construcción. Cada cuarto de jornal le da opción á un número.

VI. Los donativos en dinero ó especies también tienen derecho á un número por cada 0,50 pesetas de valor, cuyo número pertenece al obrero que lo hace, y si fuera patrono el donador, al obrero que él señale.

VII. En cada sorteo entrarán los números de los obreros que se

hallan inscritos hasta fines del mes último, y los otorgados por los trabajos ó donativos de que trata la base anterior.

VIII. Los números de los obreros duran para todos los sorteos; los del trabajo y donativos, para un solo sorteo.

IX. Los sorteos se harán en dos veces, la primera para determinar el número de cifras de que ha de constar el premiado, y la segunda para sacar este número, el cual se determinará cifra por cifra.

X. Cuando haya muerto el que figure en las listas, ó se haya ausentado definitivamente, si sale agraciado su nombre, se entiende que son sus herederos por el orden y forma que se trata en otro lugar á propósito del derecho sucesorio.

XI. Nadie puede tener más de una casa, y así, si le sale en sorteo al que ya tenga una, ha de cederla inmediatamente á quien en aquel momento fuera su heredero forzoso, ó á uno de ellos si resultaran varios, y de no tener ninguno, al obrero que quiera de los que figuran en el registro.

***

Otras iniciativas municipales.

Aparte las consignadas en el *Resumen de la información practicada por la Sección 3.ª técnico-administrativa acerca de viviendas obreras* (véanse páginas 259 y siguientes) con referencia á *Bilbao, Cartagena, Ciudad Rodrigo, Guía (Canarias), Huelva, Madrid, Palma, Santa Cruz de Tenerife, Sevilla, Tolosa, Zamora* y *Zaragoza*, la Sección ha recibido últimamente noticias (1) de las siguientes:

Alcoy.—En 1902 tomó el Ayuntamiento la iniciativa para construir un *barrio obrero* por suscripción voluntaria. El Municipio se suscribió por tres casas; pero el proyecto ha quedado sin realización por dificultades surgidas para la adquisición de solares.

Cartagena.—El Ayuntamiento, en 6 de Septiembre de 1902, abrió un concurso para la presentación de estudios de construcción de un barrio para obreros en los terrenos del Ensanche, ofreciendo un premio de 5.000 pesetas para el mejor proyecto. Obtuvo el premio el Arquitecto D. Francisco de P. Oliver en 18 de Abril de 1909; pero no se ha podido empezar á construir por haber disminuído los ingresos del presupuesto municipal.

---

(1) Facilitadas por el Delegado de Estadística de la sexta Región, Señor Michelena.

Valencia.—El Ayuntamiento subvenciona con 5.000 pesetas anuales á la *Sociedad constructora de casas para obreros.*

Villena.—El Ayuntamiento, en 20 de Julio de 1907, por la iniciativa del Concejal Sr. Hernández Hurtado, y á propuesta de una Comisión nombrada al efecto, acordó crear una Caja de Ahorros, Monte de Piedad y socorro á obreros, una de cuyas finalidades había de ser el construir, cuando sus fondos lo permitieran, casas para obreros.

Remitidos los Estatutos y Reglamentos á que había de ajustarse el funcionamiento de esta institución á la aprobación del Sr. Ministro de la Gobernación, éste los devolvió para la reforma de algunos artículos, en la que se han tropezado con inconvenientes que han paralizado el establecimiento de aquélla, no obstante haberse concertado, inmediatamente de iniciada la idea, más de 300 acciones de 50 pesetas cada una, facilitadas voluntariamente sin interés alguno por la mayoría de los contribuyentes.

II

ACCIÓN SOCIAL PRIVADA

a) ESTUDIOS DE CONGRESOS, CONCURSOS, ACADEMIAS, etc., SOBRE EL PROBLEMA DE LAS CASAS BARATAS

El problema de la vivienda económica ha sido estudiado por iniciativa de algunas respetables colectividades. La Sociedad Económica Matritense organizó un concurso sobre el tema «Casas para obreros» en 1870. Los Congresos Nacionales de Arquitectos, á partir de los celebrados en 1881 y 1888, dedicaron al problema preferente atención. En Córdoba celebró un concurso sobre el mismo asunto la Real Sociedad Económica de Amigos del País en el mes de Mayo de 1902, y más recientemente la Asociación de Obreros Católicos de Madrid celebró otro para premiar los mejores planos de viviendas económicas. La Sección tiene noticia de estas iniciativas por indicaciones de varias obras de higiene social, pero los datos que posee no bastan para dar idea más perfecta del resultado de tales trabajos, por lo que se concreta á dar noticia de los documentos que he podido reunir.

Sociedad Española de Higiene.

Conclusiones sobre casas para trabajadores, aprobadas por la Sociedad Española de Higiene, conforme con la ponencia del doctor A. de Larra y Cerezo. (Curso de 1906.)

«I. Dado el carácter de la sociología moderna en relación con las aspiraciones de las clases obreras, debe rechazarse en lo posible la idea de aglomerar en puntos especiales, separados del resto de los ciudadanos, á los trabajadores.

II. Siendo toda aglomeración peligrosa, principalmente en el orden higiénico, se harán por grupos las casas obreras, procurando que en cada uno no pasen de 50 las familias albergadas.

III. Para facilitar la construcción con la necesaria solidez, dentro de la mayor economía, podrán reunirse cuatro habitaciones de familias obreras en una planta, cada una con entrada independiente, y dejando aneja una porción de terreno para jardín, ó á lo menos patio. En ningún caso deberá ocupar lo edificado más de la tercera parte del solar disponible.

IV. En la construcción y disposición de cada vivienda obrera se atenderán las prescripciones de la higiene arquitectónica con igual escrupulosidad que si se tratara de casas ricas, especialmente para la elección de terreno, lejos de focos mefíticos ó malsanos, orientación, ventilación, cubicación, etc.

V. Será conveniente disponer en cada agrupación de casas obreras de una preparada para los enfermos infecciosos y sus familias. Aun cuando por ahora sólo pueda considerarse esto como una buena orientación sanitaria de difícil realización práctica, debe estudiarse la forma de ir resolviendo un problema que evitaría la difusión de los males infecto-contagiosos y contribuiría á disminuir la mortalidad.

VI. Cada grupo de habitaciones obreras, con más de 25 de éstas, deberá tener un pabellón con ducha y baño y un lavadero para uso de los vecinos, cuidando de facilitar la desinfección previa de las ropas en caso de enfermedad.

VII. Las subvenciones del Estado serán más convenientes, reduciendo los impuestos sobre dichas fincas y eximiéndolas de los municipales, sobre todo en lo que grava los materiales de construcción. En el caso de preferirse los auxilios oficiales directos en metálico, se distribuirán con arreglo á un cuadro de proporcionalidad bien entendida, que garantice la buena aplicación del dinero de la nación destinado á dicho objeto. Se procurará que el reparto sea equitativo y favorezca todavía más á la iniciativa privada que á las Asociaciones poderosas. Dichas subvenciones hallarían su mayor ventaja en justificar la intervención sanitaria oficial, evitando que en ningún caso se olviden las prescripciones de la higiene, y caducando los auxilios pecuniarios en cuanto se faltase á alguna de ellas.

VIII. No deberá construirse grupo alguno de casas obreras lejos de vías que comuniquen con el centro de la población. Las casas baratas para rentistas, pequeños industriales, etc., como recreo pasajero ó para retiro, podrán servir de base á futuros barrios; las de tra-

bajadores deben fundarse donde ya existen éstos, mientras sea posible.

IX. Lo complejo del problema de la vivienda obrera hace que no pueda limitarse á casas aisladas el alojamiento de esa clase social. Para determinar los oficios será menester, ó la casa de vecindad en barrios modestos, ó los cuartos económicos en barrios ricos, prohibiendo las bochornosas guardillas; pero en todo caso se vigilará la higiene de la habitación, y se aconsejará á los propietarios de las casas donde existan ascensores que permitan utilizarlos á los obreros, dentro de las limitaciones que estimen oportunas.

X. La casa del obrero agricultor se sujetará á las condiciones higiénicas necesarias, ateniéndose, en primer término, á sus pozos negros, por no disponerse en las aldeas de los sistemas de alcantarillado existentes en las grandes poblaciones.

XI. Como cooperadores de la fundación de viviendas higiénicas, el obrero ó el trabajador modesto, sea manual ó intelectual, podrán servir poderosamente las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, que de esa manera emplearían sus capitales, procedentes del pueblo, en hacer bien al pueblo, y nada mejor para ellos que darles casa barata y sana.

XII. En los climas fríos se elegirán para las cocinas algunos de los sistemas de fogones-estufas que puedan servir simultáneamente para la calefacción y preparación de la comida, que en ciertos países, principalmente en Alemania é Inglaterra, utilizan los propietarios de fincas y algunas Asociaciones obreras.

XIII. En las casas obreras aisladas donde se destine una parte del alquiler mensual á pago de intereses del capital y entretenimiento, y otras á amortización, podrá obtenerse la liberación, bien pasando la finca á ser propiedad del inquilino, bien concediéndole gratuitamente el uso de aquélla por plazo vitalicio.

XIV. La naturaleza del problema de la casa económica higiénica obliga á no circunscribir su aplicación al obrero. La universalización de la casa sana y barata deberá obtenerse en beneficio de todos los ciudadanos de modesto vivir, con sueldos ó pensiones de retiro reducidos. Para lograr dichos fines y mejorar las poblaciones existentes, algunas de topografía muy irregular, principalmente en ciertas comarcas, esta Sociedad ruega á los Poderes del Estado que faciliten la declaración de utilidad pública en favor de cuantas obras de urbanización tiendan á reformar ó crear barrios pobres, ocupados por obreros ó clases modestas, siendo recomendable el sistema lineal, mientras no haya en ello inconveniente, pues permite la más libre circulación

del aire y el acceso de la luz solar, respondiendo á las aspiraciones de la higiene, que, huyendo de favorecer intereses privados, sólo procura el bien general.

XV. Cuantas Asociaciones se creen para procurar ó realizar las construcciones de casas para obreros, deberán alargar lo posible sus plazos de amortización, no sólo para facilitar la adquisición á los que ganen jornales reducidos, sino para retardar la liberación de la propiedad urbana. Será conveniente que Leyes especiales dificulten ó prohiban el embargo de este género de propiedades, considerando el hogar con respecto á la familia como el lecho en relación al individuo, inintervenible judicialmente, y de igual manera se evitará la transmisión de su dominio á personas que no pertenezcan á las clases trabajadoras. Tratándose de una condición aceptada previamente por el cabeza de familia, tendrían que acatarla sus familias; pero para no perjudicarlas, las Asociaciones deberán reintegrar las cantidades que aquél hubiese desembolsado para amortizar la finca.

XVI. La Sociedad Española de Higiene creará un premio para el más perfecto y económico tipo de casas obreras. Solicitará del Estado, la Provincia ó el Municipio, que cree premios análogos para un concurso más amplio de este género ó que contribuya al que inicia esta Sociedad.

Comité de Defensa Social de Barcelona.

Concurso de trabajos relativos á viviendas obreras.

El Comité de Defensa Social de Barcelona adoptó las siguientes conclusiones, como resumen de los debates que celebró hace algún tiempo sobre el tema de los barrios para obreros:

«Primera. Se abre en dicha ciudad un concurso, que se dividirá en dos grandes secciones:

1.ª Una Exposición gráfica ó descriptiva de construcciones populares, que contendrá:

a) Planos alzados y descripciones de colonias industriales y casas y barriadas obreras construídas en Cataluña desde mediados del siglo anterior hasta hoy día;

b) Reproducciones y descripciones de casas y barriadas obreras ó mixtas establecidas en las demás regiones de España y del Extranjero;

c) Proyectos ó anteproyectos de casas y barrios obreros ó mixtos y colonias industriales no organizadas aún.

2.ª Un examen minucioso de las Memorias que traten de dichos asuntos desde alguno de los puntos de vista moral, legislativo, higiénico, artístico, etc. Esta Exposición y las Memorias que la acompañen, después de haber sido expuestas en Barcelona, serán trasladadas á las poblaciones más importantes de Cataluña.

Como resultado de esta Exposición, será nombrado un Jurado que escoja los proyectos y Memorias que estén más en armonía con el fin propuesto. Los trabajos escogidos serán recomendados á las Asociaciones de propietarios, Empresas de construcción, Bancos populares y de ahorros y Bancos hipotecarios ó de seguros, estimulando la realización estética ó higiénica de los mismos, ofreciéndoles toda clase de informaciones prácticas y financieras.

Segunda. Se abrirá en los Museos provinciales ó municipales y Escuelas de Arquitectura é Ingenieros una sección especialmente destinada á contener las reproducciones y planos de los mejores ejemplares de la arquitectura doméstica y topográfica urbana de Cataluña antigua y moderna, y de los ejemplares más culminantes de arquitectura doméstica de las demás regiones españolas y extranjeras.

Tercera. Se solicitará de las Corporaciones municipales la concesión de permisos gratuitos para limpiar ó pintar las fachadas de las casas desde el presente hasta la apertura de la proyectada Exposición Universal, y en igual espacio de tiempo se concederán rebaja de derechos y aun premios á los propietarios ó Empresas que con mayor gusto levanten ó reformen casas ó barriadas de viviendas económicas, á juicio de un Jurado constituído al efecto.

Cuarta. Se nombrará una Junta permanente, compuesta de representantes de las diferentes Corporaciones de Cataluña y de personalidades de reconocida competencia, encargada de llevar á cabo estas conclusiones.»

Comisión extraparlamentaria para la transformación del impuesto de Consumos.

Información oral: Primera sesión celebrada en la noche de 26 de Enero de 1906.

El Sr. Espina y Capo: «V. *Viviendas salubres.*—Hay otro asunto también muy relacionado con el impuesto de Consumos: ya no se trata del alimento, de las calorías que necesita un individuo, ni de nada de lo que dejo expuesto; es que con los Consumos, ó yo estoy muy

equivocado, y en este caso agradecería se me rectificase, se gravan los materiales de construcción y se hace la obra cara, tasándose por este medio la luz y el aire.

Nada valdría comer bien y barato; hace falta respirar mucho y bien; la tasa de oxígeno es una causa de mortalidad y de tuberculosis, y en tanto no tenga cada uno aire suficiente, y se llegue á una casa para cada familia y una habitación para cada individuo, cuando menos, con *luz*, mucha *luz*, como pedía el poeta; *agua*, mucha *agua*, como pide la higiene moderna; *aire*, mucho *aire*, como piden los pulmones en su aforo de vida; *aire nuevo*, como pide la Química biológica moderna, nada haremos, haciendo mucho, con el abaratamiento de los alimentos que hemos pedido. La construcción moderna exige casas bajas y calles anchas para que el sol inunde el piso de la calle y del patio; que no se viva, y menos se duerma, en cuartos sin ventilación directa; que las alcobas renueven automáticamente su aire durante la noche, y que la noche, con este aire nuevo y el descanso, repare las fuerzas, restaure lo gastado durante el día. Inglaterra ya va construyendo casas para obreros con su jardín y su agua, y va en camino de hacer desaparecer las casas insalubres.

La cultísima Inglaterra, con estas medidas, hace tanto ó más que todas las campañas unidas de la Suecia y Noruega, con ser éstas las más adelantadas de Europa; que Alemania con sus Sanatorios, y que todos los programas de Francia, Alemania y España. Inglaterra, en vez de esas casas-torres donde se albergan 100 individuos, ha hecho esas hermosas calles, con sus casas bajas, para que el sol, allí donde tan escaso anda, dé iluminación al centro de la calle, y para que no haya ningún patio sin sol, y en todas las habitaciones en donde se duerma haya ventilación y luz. Y esto, ¿á expensas de qué? Pues á expensas de una mejoría en su salud y de una gran disminución en su morbilidad y en su mortalidad.

Y no sólo hace eso, sino que llega, ó llegará, á la Ley de Expropiación forzosa por sanidad pública; y así como una casa que se derrumba se denuncia, así una casa, si es perjudicial por sus condiciones para la salud, se denuncia en Inglaterra. Una casa, que puede salir mal hecha, como puede salir mal hecho un frac del mejor sastre, y le desechamos porque hace una arruga ó no es elegante, en Inglaterra se derriba y se desecha porque da un contingente de mortalidad grande. ¿Sabéis qué hace Inglaterra con esa Ley? En vez de tasar la casa, porque está, por ejemplo, en la Puerta del Sol (y digo la Puerta del Sol lo mismo que pudiera citar una de las principales vías de Londres), y porque el decorado es modernista y ha costado un sin fin de

millones, se tasa por el valor real y efectivo que tiene con respecto á la salud pública, y se expropia la casa, porque es nociva para la salud, y se rebaja un tanto en proporción, de igual manera que se puede rebajar una vaca tuberculosa que se indemniza para quemarla.

Pues bien: esta Ley de Expropiación forzosa por sanidad, esta Ley de estudio y encasillado de cada casa por motivo de salubridad, hace que tenga también su relación directa con el impuesto de Consumos, desde el momento que este impuesto grava los materiales de construcción.

El saneamiento de las poblaciones también tiene una gran relación con el impuesto de Consumos y con la morbilidad y mortalidad de cada población; y como este saneamiento se hace á expensas de los materiales que se emplean, no deben gravarse éstos absolutamente nada por este impuesto, porque así como aquí nos ha dado por poner impuestos á todo, y hasta arbitrista y hacendista ha habido que propuso crear un impuesto sobre puertas y ventanas para que se cerraran, en Inglaterra se premia á todo aquel Arquitecto que hace más diáfana una casa; y es menester que aquí, donde, repito, se ponen impuestos por los sifones, por las acometidas de los alcantarillados y por el desagüe de los pozos negros, que son focos de miasmas y de epidemias constantes; donde no se hace más que arbitrar recursos sin pensar en sus resultados, donde se hacen impuestos hasta sobre los muertos, pensemos en que hay tres cosas que deben dejarse sin pagar tributo alguno, que son EL AGUA, LA LUZ y EL ALIMENTO.»

Exposición Hispano-francesa (Zaragoza, 1908).

Casas para obreros en sus diferentes ramos: Memoria y planos (1), por D. Segismundo Bayer y Coma.—Premiada en la Exposición Hispano-francesa de Zaragoza.

Economía social: Casas para obreros en sus diferentes ramos.—En los momentos actuales, en que, efecto de amortiguar las penurias económicas, tanto se preocupan nuestros legisladores en reformar las Leyes, haciéndolas asequibles á las modernas costumbres de cultura y progreso, no debe pasarles desapercibido uno de los problemas que viene ocupando á los sociólogos del mundo entero civilizado desde

---

(1) Véanse los planos en el *Apéndice* correspondiente.

muchos años, como es el de la construcción de viviendas higiénicas y económicas para las familias obreras, tanto del ramo fabril ó manual como de los intelectuales que están empleados en Oficinas particulares y en los Centros administrativos ó del gobierno del Estado. No se deben aportar solamente las energías por parte de nuestros gobernantes á procurar la apertura de esas grandes y anchas vías, en las cuales se construyen estos tan soberbios edificios, que resultan más importantes por lo que en aparatoso lujo y rica construcción presentan que por la utilidad que pueden rendir á sus propietarios, dando lugar á que no puedan aprovecharse de sus comodidades los que no posean rentas importantes ó que tengan que vivir de una mensualidad ó sueldo, aunque éstos no sean de los más modestos, atendido á lo elevado de los precios de los alquileres por el de los terrenos en dichas vías, de los tributos y de lo costoso de las construcciones de esas suntuosas moradas en el centro de las poblaciones, presentadas en forma cada día más creciente de lujo escultórico, dotadas de patios, y casi la mayoría, de jardines y de todos los demás adelantos de higiene y *confort* inventados y prescritos por la ciencia moderna, implicando todo ello que puedan aprovecharse, como ya hemos dicho antes, solamente de estas grandes casas, las clases adineradas.

Esto, que produce un resultado negativo para los propietarios, no ha sido, sin embargo, motivo de que modificaran su costumbre éstos, ni que nuestros Gobiernos hayan tomado en consideración hasta ahora, ni se hayan preocupado en la más mínima expresión de lo que en higiene y economía están faltas las viviendas obreras para la salubridad de sus moradores.

Débese tener en cuenta que los obreros tienen derecho á disfrutar de todos los adelantos modernos, y que son tan dignos de que se les atienda (siempre dentro de los límites de la equidad y justicia) como los moradores de las casas lujosas, de que hemos hablado anteriormente. Por esto se impone la construcción de casas higiénicas baratas, destinadas á ser anexionadas y vendidas, al contado ó á plazos, á todas aquellas personas que no dispongan de más patrimonio que un modesto jornal ó remuneración mensual. Así se resolverá el pavoroso problema de los alquileres, que cada día está distanciándose más de la gratitud de las clases obreras y menesterosas, sin que se vislumbre por parte de los propietarios muestras de resolverlo, sino por entero favor de los primeros, cuando menos haciéndoles alguna concesión, ó procurando llevar á sus viviendas alguno de los recursos higiénicos tan necesarios para la salud y robustez de nuestras clases trabajadoras, que, debido á la carestía de ellas, ha llegado á tal extremo la su-

bida de los referidos alquileres, que resulta más difícil el pagar éstos que todos los demás gastos de la vida de dichas familias.

Varias son las Corporaciones locales que se han ocupado de este asunto, pero siempre de un modo superficial, si se atiende á la importancia del mismo y á la energía que su realización requiere; pero nunca se ha llegado á implantar una solución que evidencie la inmensa utilidad que esto representa para las clases populares en particular y para el Estado y personas acaudaladas en general. Todas las Juntas de Reformas Sociales de España han dictaminado siempre favorablemente á la vista de proyectos de casas para obreros, aunque algunos de ellos, por sus condiciones y precios, han sido rechazados por no reunir condiciones adecuadas y económicas; pero no obstante han dejado siempre bien sentada la virtualidad de la idea.

El creciente aumento del precio de los artículos indispensables para la existencia, especialmente en los grandes centros de población, que son precisamente los que más necesitan para su vida á las clases proletarias, es donde deben tenerse más en cuenta las necesidades de éstas. Si con motivo de las subsistencias vense, por causa de sus precios, los salarios cada día más impotentes para atender en sus necesidades, más dificultades se les presentan en consecuencia para atender á los gastos de alquiler, y por esto vemos en barrios antiguos la reunión de varias familias que se meten, para reducir sus gastos, en una sola casa, con habitaciones verdaderas pocilgas inhabitables, hacinadamente unos sobre otros, haciendo una vida necesariamente mortífera por la falta de condiciones higiénicas y demás necesario para la vida y moral de la familia. De aquí proviene el odio y continuo clamoreo contra los que, poseyéndolo todo y haciendo galas de gastar hasta lo superfluo, nada han intentado ni piensan hacer en beneficio de las clases menesterosas. Siendo, pues, probado que el precio de los alquileres aumenta á medida que la intensidad de la población va creciendo, y esto pasa en todas las grandes ciudades, y principalmente en las industriales, por ser, como hemos dicho, el elemento obrero el que domina más en ellas, en éstas es donde se impone primera y eficazmente la resolución del problema de la construcción de casas para obreros.

Antes había entre los hombres, sin hacer mención de clases, cierta confianza mutua, que hoy, desgraciadamente, vemos desaparecer á pasos agigantados, y de ahí que se hayan impuesto lo que se puede calificar de «Leyes sociales», encaminadas á proteger ó amparar las clases trabajadoras, sin que las mismas hayan alcanzado grandes ventajas de ellas para hacerles más llevaderas las dificultades que la ca-

rencia de medios ó recursos les ocasionan. La humanidad ó conciencia en el hombre no se impone: es como la gratitud de nuestra educación que nos obliga y preceptúa, pero que es innato en los hombres, casi siempre, eludir. Para obligar á esto, no hay Códigos ni Leyes posibles. De aquí que ante las realidades intempestivas y crueles de la vida proletaria, se engendre entre las clases obreras una indiferencia tan grande á todo lo que á la patria pudiera ser útil, y cuando á ella se les hace referencia, contestan que no la tienen; que como no poseen nada, tampoco tienen nada que defender. Por esto es cada día más creciente la emigración de nuestros obreros, en busca de bienestar, la mayoría de las veces ilusorio, y en perjuicio de la producción de nuestro país en todos los ramos de industria y agricultura, que no han bastado á impedir los proyectos de colonización de los terrenos del Estado por insuficientes, y porque hay que atajarla proporcionando trabajo de obras públicas, y sostener los brazos de la industria con Leyes que la favorezcan, cediendo á los trabajadores todo lo que humanamente sea posible para que puedan hacer ahorros y conservarlos, multiplicándolos por medio de la asociación. Con la forma que más adelante propongo, soluciono el *desiderátum* de las clases obreras, colocándolas en lugar digno, y al mismo tiempo les proporciono solvencia, de la cual hoy carecen, y que les obliga á defender el suelo patrio por tener en él su parte y por estar en idénticas condiciones que estas clases propietarias que defienden la patria, por la obligación de hacerlo, con lo suyo en particular. El tener casa propia será para el obrero un estímulo á la vida moderna, á la instrucción, y, en consecuencia, á la economía; estará poseído de una fuerza moral, que hoy desconoce, no por tener nada que le aliente ni le compense las privaciones que ha de sufrir mientras sea hábil y fuerte para el trabajo, y sin que á pesar de todo esto tenga la seguridad de que, llegando á la vejez y no poder trabajar, no sea su domicilio mortuorio un establecimiento benéfico, lejos de su familia y sin los consuelos de ésta.

Hay que fomentar y ejecutar por las Juntas de Reformas Sociales, tanto en las grandes ciudades como en las villas menos importantes, la construcción de casas para obreros, interponiendo todos sus anhelos y autoridad para verse secundados por Sociedades de crédito corporativas, benéficas é industriales, y hasta por las Diputaciones y Municipios, para que aporten los capitales que sean necesarios para la construcción de barriadas de casas higiénicas, las cuales puede apropiarse el obrero, pagando anual ó mensualmente, en concepto de capital é intereses del valor de dichas casas, lo mismo ó menos que

paga actualmente en concepto de alquiler, y sin que tenga hoy con ello más derecho ni esperanza en perspectiva que una demanda de desahucio y consiguiente lanzamiento. Esto, para las Juntas de Reformas Sociales presentará y sancionará la verdadera misión y utilidad de las mismas, pues no deben quedar ceñidos únicamente sus trabajos y funciones en asuntos é incidencias de los accidentes del trabajo, sino que deben armonizar los elementos de riqueza, procurando que el capital, que es tan digno de consideración como aquél, sea fomentado y protegido, resultando beneficioso para el obrero mismo. Modo de lograrlo, es haciendo que el obrero sea propietario. Con casa propia puede éste, al llegar á cierta edad, con los ahorros practicados, establecerse en su propio domicilio con más facilidad que en el ajeno arrendado, y fomentar las pequeñas industrias, que, á la par que asegurará su sostén, son fuentes de riqueza y de ingresos para el Estado, y propiedad. digo, prosperidad de los pueblos, como se ve en algunas poblaciones notables por sus especialidades, llegándose así á formar de nuevo aquellas clases medias que eran antes el orgullo de España, y que han quedado absorbidas por las mal entendidas corrientes modernas, ruina de los pequeños industriales, anulados por la acumulación de los grandes capitales. Así se volverá á hacer patria, renaciendo de los antiguos gremios, que eran y deben ser los verdaderos reguladores de las funciones de los pueblos, y los que más pueden concurrir á solventar las necesidades de los mismos, asesorando á las clases directoras y gobernantes del Estado. Igualmente se evitarán las huelgas, que tanto perjudican á unos y á otros, renaciendo cordialidad, que todos invocan, capitalistas y obreros, y que, no obstante, en la situación de ambas clases cada día está más distante, á pesar de lo mucho que se ha escrito y propagado para obtener la verdadera unión del capital y el trabajo.

Pocas son las ciudades ó poblaciones que no dispongan de terrenos comunales ó de procedencia particular de poco valor que, de no aprovecharse para barriadas obreras, tardarían muchos años en urbanizarse, por no estar en el centro de la población, y de éstos pueden sacar gran partido, tanto los intereses municipales como los particulares, destinándolos para la construcción de dichas barriadas y casas para obreros, con la seguridad de que después de verificar una obra laudable y meritoria, se verán recompensados (á más de la satisfacción moral que al practicar el bien siempre representa) con la percepción del capital desembolsado y los intereses por el mismo devengados en el tiempo de amortización del valor total de cada casa construída. Si son particulares los que emprendan la construcción, dis-

frutarán de una renta completamente saneada, y no tendrán los inconvenientes que les representa hoy el tener que correr con los gastos de conservacion y demás anexos á las casas destinadas á inquilinato. Aunque los terrenos estén á extramuros de la población, nada representa de perjuicio para los obreros, pues con los actuales medios de locomoción facilítase á los mismos la adquisición de pasajes-abonos sumamente económicos, que les permite con su velocidad acortar el tiempo en la distancia empleado. Así, si han de acudir á la hora fija á los talleres, pueden hacerlo de la misma manera que si habitaran en estos barrios insanos y vetustos de los extremos antiguos de poblaciones, destinados comunmente á clases obreras y á los que tengan que pagar alquileres reducidos. Las necesidades de los obreros sólo por ellos mismos pueden ser comprendidas. Por esto el que suscribe, que durante su vida ha tenido que estar constantemente actuando de tal, empezando por aprender un oficio, con un jornal modestísimo, hasta llegar á trabajar por cuenta propia, construyendo edificios y obras de mucha importancia en los cuarenta y pico de años que lleva trabajando, es el que se siente con ánimos y fuerzas suficientes para resolver el problema tan comentado de la construcción de casas para obreros, dotadas por medio de combinaciones apropiadas para que sean adecuadas para almacenes, industrias, establecimientos de recreo é instrucción, exprofeso para el solaz y recreo de los moradores de las barriadas obreras, y dentro siempre de las condiciones de pago y amortización anunciada, hasta quedar de exclusiva propiedad de los obreros que las habitan.

Serán asimismo susceptibles de poderse apropiar para los empleados de oficinas, que por su modo de vida y de vestir parece que son de más categoría que los obreros manuales, aunque tengan estos intelectuales algunas veces, y casi siempre, mayores dificultades para vivir en la esfera que su modo de ocupación y personas con quien han de alternar les impone, que aquellos obreros manuales. Así, pues, con algunas pequeñas modificaciones, y sin que influya mucho en el coste de construcción, puédense adecuar dichas casas para las necesidades de todas las clases de obreros, logrando que tengan todas las comodidades necesarias y sin que resulte nada en falta ni superfluo para las unas ni para las otras. Estos son puntos que no deben pasar desapercibidos á nuestros legisladores y Autoridades, ya que no basta solamente preocuparse de tan repetida cuestión de salubridad é higiene de las habitaciones obreras, sino que hay que tener en cuenta asimismo la parte económica, para que puedan llegar los obreros á ser propietarios de las casas que habiten en el menor número de años

posible. De este modo se logra que la propiedad de las mismas sea adquirida legalmente con el fruto del trabajo, y esto es favorable al desarrollo del individuo, de la familia y de la civilización. Con la construcción de casas para obreros se logrará, si no desterrar por completo, cuando menos amortiguar esta lucha de clases, que tan divididos nos tiene, mayormente en la época actual, por las corrientes políticas convencionales de unos cuantos, en perjuicio, y atentatorias al fin, del desarrollo y engrandecimiento de nuestra patria. Por este motivo deben estudiar seriamente nuestras Autoridades y clases adineradas esta cuestión, traduciéndola á forma práctica, como han hecho ya la mayoría de ciudades del Extranjero, antes de que vengan de allí capitales para hacer un negocio, como realmente es, y que por esto debemos procurar que, ya que del trabajo debe ser fruto, resulte ser la nación la favorecida por sus beneficios mutuos.

El plano que tengo el honor de acompañar (1) dará por sí solo una idea más clara del tipo de construcción de las casas para obreros que propongo, procurando dar á ellas el aspecto típico de construcción española y todas las explicaciones de detalle á las mismas referente, y en el mismo pueden apreciarse todos los datos argumentados antes, adecuados á la vida general de la familias, para disponer de la mayor parte de comodidades posibles. No obstante, considero necesario hacer constar muy particularmente que en el proyecto de casas que presento se ha tenido en cuenta la de emplear materiales en todo lo que á la estética y resistencia de los mismos obliguen y permitan; de que sean incombustibles que resulten al propio tiempo malos conductores de calor, frío, sonido y humedad, y que resista las trepidaciones geológicas. Para ello he excluído de la construcción toda la madera posible, quedando sólo ésta circunscrita en muy poca cantidad para algunas puertas y marcos de aberturas. Tampoco emplearé viguetas para la planta del piso y cubierta, que serán sustituídas por bóvedas enteras, construídas con hormigón de cemento armado, sabido de todos las ventajas que dicho material ofrece, por sus condiciones de impermeabilidad y resistencia práctica, á las oscilaciones sísmicas, comunes á toda clase de construcciones. Cada casa estará dotada de todos los departamentos necesarios para que una familia que se componga de los esposos é hijos, aunque éstos sean varios y de sexo distinto, puedan vivir decentemente con la ventilación y luces indispensables.

Tendrán asimismo en ellas las comodidades necesarias y ade-

---

(1) Véase al final de esta obra *Lámina núm. 24.*

cuadas al caso que nos ocupa, las cuales podrán, no obstante, ampliarse siempre que se desee, ó sus necesidades lo exijan y permitan. Como se desprende del esquema general, la parte de galerías en dichas casas estará dotada de una porción de terreno destinada á jardín, lo cual será potestativo de los dos vecinos que afronten, por si se quiere quedar más ó menos cantidad del mismo el uno que el otro; pero siempre quedará el patio abierto sobre la vía pública, en comunicación con el aire de ésta, prescindiendo de los acostumbrados y poco saludables zaguanes cerrados.

Para el abastecimiento y conducción de las aguas necesarias á las barriadas, podrán proporcionarse éstas con las procedentes de las Compañías existentes en las ciudades ó villas y contratar con las mismas toda la que se necesite para el consumo de ellas, lo mismo que el flúido para la calefacción y alumbrado, ya sea por gas ó electricidad, ó bien proporcionarlo por otros medios que las Compañías ó entidades constructoras ú otros particulares facilitarán por su cuenta en las repetidas barriadas que nos ocupan y al precio más limitado de venta.

Asimismo las aguas de lluvia, evacuación de retretes, lavaderos y cocinas, estarán canalizadas por tubos inodoros, conducidas á depósitos, pozos Mouras y tanques, á fosos sépticos, para que las inmundicias y emanaciones pútridas no puedan afectar ni á la higiene ni á la salubridad de sus moradores, ó se construirán alcantarillas perfeccionadas que suplan á estos aparatos. En fin, todas las disposiciones, tanto de la construcción como de salubridad, están basadas sobre las reglas y adelantos modernos compatibles con la economía de estas casas, las cuales, á pesar de sus dimensiones de local suficientemente espaciosas, tanto en los bajos como en el piso, podrán enajenarse y venderse por la cantidad de 3.000 á 4.684 pesetas, según el valor de los terrenos que van en estos precios comprendidos, y economías que en los materiales pueden hacerse sin que altere la forma de construcción y ornato presentadas en el plano. Así el obrero podrá disfrutar de todas las ventajas aparejadas con el precio de dichas casas más reducidos, según las villas ó ciudades en que se construyan los edificios. Por esto he tomado por base que el precio de los terrenos sea módico, para que los precios antes citados, extremadamente económicos, estén al alcance de toda persona obrera que sólo disponga de un jornal proporcionado con su trabajo, tenga el medio de poder adquirir una casa en propiedad, pagándola en la misma forma y cantidad que lo hace con los alquileres usualmente. Esto, como he dicho ya, podrá hacerse, á la par que con facilidad para el obrero, con se-

guridad manifiesta y sin riesgo alguno para las Compañías, Sociedades ó particulares que toman á su cargo la construcción de las casas, pues éstos percibirán un interés anual del capital invertido, que no bajará del 4 por 100, y que puede decirse que será de los intereses cobrados legal y honestamente, ya que como su origen es altamente altruísta, no dejarán de quedar reconocidos los obreros, y pagarlo hasta con gratitud, con lo cual quedará fundida de hecho la verdadera corriente de fraternidad entre obreros y capitalistas, que es problema perseguido hace tantos años por nuestros funcionarios y legisladores, y sólo contrariedades han encontrado, que les impide su realización.

Los estudios de la presente Memoria se han hecho bajo la base de una familia numerosa; pero como es necesario igualmente que gocen de este beneficio los obreros que sólo tengan mujer y un hijo, ó bien sean solos, podrían igualmente construirse casas compuestas de un solo piso (planta baja), con poca variación en cuanto al número de dormitorios, por el precio de 2.000 pesetas, no incluyéndose en él el coste del terreno.

Esto expuesto, pasemos á demostrar la forma de pago y amortización del valor de una de estas casas. Pagando un obrero 25 pesetas mensuales podrá, en el término de catorce á veinticuatro años, haber pagado el valor de la casa y terreno antes citado, según sea éste el de inferior ó mayor cantidad expresada; quedando de su absoluta propiedad en la entidad constructora, habrá en dicho tiempo percibido un interés del 4 por 100 del capital empleado, más el valor intrínseco de dicho capital. Si satisface 30 pesetas mensuales, podrá pagar las mismas cantidades sólo en diez años y algunos meses de una, y en diez y ocho años y meses la otra, obteniendo la propiedad de la casa igualmente y surtiendo los mismos efectos para los constructores.

De esto se desprende que aquí no hay condiciones draconianas ni onerosas para los constructores ni para los obreros, resultando para todos una legal y complaciente adquisición. Todos los que para los obreros se interesen en beneficio de la industria y prosperidad del país, deben asociarse á esta idea, que por lo grandiosa ha de contribuir eficazmente á la verdadera paz universal y á la tranquilidad y desarrollo de los pueblos que, abocados cada día más á luchas económicas y políticas, en perjuicio de sus propios intereses, van derruyendo y aniquilando nuestras costumbres y modo de ser en daño manifiesto del trabajo y de la producción, que es la única y verdadera base de riqueza y prosperidad de las naciones. Pueden y deben las Corporaciones provinciales y municipales coadyuvar de una manera muy di-

versa á nuestro fin, procurando la exacción de impuestos, tanto del Estado como de la provincia, á estas casas económicas para obreros, por el espacio ó tiempo que durará la amortización y pago de las mismas por sus adquisidores. Esto será una obra social que, como repito, fomentará todo cuanto á la previsión de las clases trabajadoras se refiera, estimulándolas á crear nuevas Corporaciones, ya de carácter cooperativo como de producción, y resultando al fin en beneficio del Estado mismo, toda vez que dentro de algunos años verá con exceso multiplicadas sus rentas, compensándole con largueza del tiempo que habrá dejado de percibir los impuestos expresados. Esto es lo que hacen ya algunas otras naciones para fomentar las construcciones de edificios, con verdadero éxito para todos, convirtiendo así el capital en abundante fuente de riqueza aprovechable y resultando por todos conceptos útil para el Estado.

Creo que esto es lo menos que se puede pedir, si es que no subvenciona dicho Estado á las Sociedades de construcción de barriadas para obreros, que lo considero muy natural y equitativo, atendida la índole é importancia de los beneficios que éstas reportaran moral y materialmente.

Doy, pues, por suficientemente detallado todo lo referente al objeto de creación y construcción de barriadas para obreros, que tan necesarias se hacen cada día más, y no he de cejar en mi tarea hasta lograr todo lo que sea necesario para llegar al fin propuesto, y como que al bien general tiende, debemos encaminar todos nuestros esfuerzos.

Barcelona 20 de Abril de 1910.—*Segismundo Bayer.*

V Congreso Nacional de Arquitectos (Valencia, 1909).

La casa obrera: Tema presentado por la Asociación de Arquitectos de Cataluña. — Ponentes: D. Eduardo Mercader y D. Gabriel Borrell y Cardona.

El problema de la habitación, que en todos los tiempos y edades ha interesado á la Humanidad, reviste en la época actual caracteres de suma gravedad para las clases populares en las grandes ciudades.

El progreso moderno, que con los adelantos de la industria y del comercio tanto se preocupa de proporcionar diversiones y placeres á los de humilde condición, no ha sabido encontrar una solución enteramente satisfactoria para llenar tan sentida necesidad; y así, en medio del portentoso crecimiento de las ciudades, fruto de continuas in-

migraciones, aparece la muchedumbre de proletarios con todo el cortejo de miserias escondidas en los antros que, por sarcasmo, se apellidan moradas de hombres, cuyas estadísticas demuestran las desastrosas consecuencias para la especie humana del hacinamiento en insalubres y lóbregas mansiones.

Ni los aumentos de salarios, ni los avances de la instrucción entre la clase obrera, han permitido encontrar el modo de conjurar las calamidades que nacen de la inmundicia y la estrechez de la habitación.

En ella se cohibe el desarrollo físico de los niños, se agota el vigor y lozanía de la juventud, y hallan campo abonado las enfermedades, y pagan tributo á la muerte millares de seres que, en otras condiciones habitables, hubieran sido miembros útiles á la sociedad.

Si á esto se agrega lo subido de los alquileres de las casas de los pobres, de renta más crecida que la de los ricos y clases medias, lo cual imposibilita á muchos de poder disponer de un mal albergue, se comprenderá la triste situación en que se hallan multitud de familias, cuyos individuos buscan en la taberna ó el merendero la embriaguez que ahogue la desesperación de su estado miserable.

Mucho se habla de higiene, de cultura, de progreso material, pero poco de dignificar la condición del hombre, de hacerle llevadera la vida y soportables las miserias inherentes á este valle de lágrimas.

Por raro contraste, donde el refinamiento del lujo y la abundancia de riqueza fomentan la vida muelle y el sibaritismo, la pobreza y la miseria acusan como fiscales el olvido y abandono de una parte de la sociedad que vive holgada y cómodamente, respecto de la otra que padece toda clase de privaciones, y donde los suntuosos palacios y espléndidas moradas, rodeados de dilatados jardines, ocupan grandes espacios para servir á los menos, los más deben vivir en sótanos, pasadizos, sotabancos, guardillas, ó en cüartos donde la cocina, el retrete y el dormitorio se juntan en una sola pieza, sin aire, sin luz, sin agua, sin ninguno de aquellos beneficios que á manos llenas derrama la Naturaleza para que de ellos participe toda la Humanidad.

Por esto es hoy motivo de honda preocupación y á todos alcanza la responsabilidad de los estragos que nacen del modo de ser de la actual sociedad, imponiéndonos la condición de hombres, y sobre todo de cristianos, el deber ineludible de velar por el mejoramiento de la habitación de la clase obrera en general, procurando, no tan sólo las viviendas baratas, si que también el medio de que el obrero, el empleado y aun los profesionales de modesta posición, puedan llegar á ser propietarios.

Pero si á todos obliga el deber de mirar por el bien de nuestros hermanos, esta obligación sube de punto en aquellos que, por razón del arte á que se dedican, del oficio en que se ocupan, ó de la profesión que ejercen, pueden facilitar la consecución del fin deseado.

Por esta razón merece plácemes la Comisión organizadora del V Congreso Nacional de Arquitectos, proporcionando como tema para ser discutido el de la *casa obrera*.

El Congreso celebrado en Barcelona en la fecha de su Exposición Universal dió como fruto de acción social la constitución del Montepío de operarios de la edificación para los casos de accidentes desgraciados ocurridos en las obras; al Congreso de Madrid le cupo la gloria de ser el iniciador de las transferencias de crédito entre las Cajas de Ahorros de España en favor de los obreros que tenían cantidades depositadas en aquellos Establecimientos. En el de Bilbao se abordó ya el problema de la higiene de los poblados y de la vivienda. ¡Quiera Dios que del de Valencia salgan nuevas orientaciones para resolver el pavoroso problema del hogar del obrero!

Al aceptar los ponentes tan honroso encargo, sólo pretenden señalar puntos de vista en tan grave cuestión, y dar motivo á que sean oídas en esta Asamblea las autorizadas opiniones de sus miembros, que permitan llegar á conclusiones definitivas y concretas, encaminadas á dar satisfacción á tan sentida necesidad.

El problema de la habitación, sobre todo para las clases humildes, no puede resolverse de un modo absoluto, porque es imposible que se borren las diferencias sociales entre los hombres.

Es palabra de Cristo que siempre habrá pobres, y sería ridícula la pretensión del hombre querer modificar la naturaleza de las cosas; pero si los estados relativos de pobreza y riqueza no pueden desaparecer, cabe impedir que la miseria domine en los pueblos y se enseñoree de las ciudades, poniendo de manifiesto á la faz del mundo, que se dice civilizado, que hay gentes que se mueren de hambre, mientras otros enferman de hartos, y que muchos carecen de un mal albergue que les ponga á cubierto de la intemperie, al paso que otros moran en suntuosos palacios, cuyas numerosas habitaciones y locales más responden á la ostentación y al lujo que á una verdadera necesidad.

Y esta sociedad, que tales injusticias consiente y admite, no tiene derecho á llamarse civilizada, ni ha de envanecerse con los progresos materiales, pues sólo existe la civilización donde el pobre y el humilde se halla dignificado, respetado y tratado con la consideración que la identidad de origen y de fin impone á sus semejantes.

Porque se falta de una manera descarada á la justicia y á la cari-

dad sobrevienen estos conflictos sociales, verdaderas explosiones de odio y de venganza, reveladoras de un estado anárquico en que la paz y sosiego públicos se hallan constantemente amenazados y á menudo perturbados.

La necesidad de la fuerza pública para mantener el orden en la sociedad está en razón inversa del imperio de la justicia, que da á cada uno lo suyo, y del dominio de la caridad en la sociedad, que por amor da y suple lo que no alcanza á obligar el derecho.

Uno de los medios más poderosos de restablecer el equilibrio entre las clases sociales, es que los humildes y más necesitados se vean levantados y ennoblecidos por el auxilio de los superiores, ya en ilustración, ya en talento, ya en medios materiales.

Siendo, pues, una de las necesidades más sentidas y apremiantes del obrero la de procurarse vivienda barata, cuanto se haga para su logro será bendecido por Dios y agradecido de nuestros hermanos.

El problema de la *casa obrera* es de suyo complejo, y para su acertada resolución es menester estudiarlo desde varios puntos de vista: el social, el higiénico, el económico, el de los medios de ejecución y conservación y el de la transmisión del dominio.

Desde el punto de vista social.—Las condiciones de vida y trabajo del obrero, en relación con su familia, impondrán la forma y disposición de la casa, y en relación con las demás clases sociales, su emplazamiento y agrupación.

Si el obrero reside habitualmente en una misma localidad y dispone de trabajo permanente, siente ansia de llegar á poseer en calidad de dueño, y por ende, la casa individual, sencilla, modesta y barata, responderá á esta necesidad (números 5, 8 y 9) (1).

Si el trabajo del obrero es eventual y vive con su familia, no le es dable obligarse al pago de cuotas ó primas de seguro, y lo que más le interesa en estas circunstancias es la vivienda económica, cuyo alquiler no sea obstáculo para la satisfacción de las demás necesidades. De ahí la conveniencia de la propiedad colectiva, que, permaneciendo en las mismas manos, asegure al obrero el hogar para sí y su familia (número 13).

Si el obrero, en busca del pan para sus hijos, trabaja en centros fabriles ó en despoblado, lejos de la residencia de su familia, debe recurrir á los posaderos, cuyo afán de lucro y ganancia rebasa los lími-

---

(1) La numeración se refiere á los planos que se insertan al final de la presente obra. (*Láminas 25 á 45.*)

tes de lo justo y engendra la más inicua de las explotaciones por relacionar la aceptación en el trabajo con el hospedaje, creando situaciones de violencia y perturbaciones del orden público, como en la huelga de Bilbao, siendo entonces conveniente los pensionados para obreros solteros (núm. 20).

Pero cuando el hombre, azotado por la desgracia ó víctima de terrible enfermedad, se halla inválido para el trabajo, es una crueldad arrancarle de entre los suyos, de la compañía de su mujer y del cariño de sus hijos, para encerrarle en un asilo, ó permitir que se cobijen en cuevas como los animales para ponerse al abrigo de la intemperie. El remedio de esta necesidad se halla en la propiedad comunal regida, amparada, conservada y mantenida por Patronatos y por los Municipios, brindando á los misérrimos hogar gratuito.

El emplazamiento de las casas para obreros no es indiferente. El obrero es miembro de la sociedad con derecho á vivir dentro del concierto de las gentes y á participar de sus beneficios y utilidades. Excluirlo, pues, de este concierto formando barrios en las afueras, sería aislarlo, postergarlo, considerarlo indigno de alternar con las otras clases sociales. Del contacto y relación entre ricos y pobres, altos y bajos, sabios é ignorantes, nace la armonía y el orden, base de toda sociedad. Se alivian las miserias y se remedian las necesidades cuando se conocen y se ven; si, pues, el pobre, el jornalero, el menesteroso, viven arrinconados en sitios alejados de las otras clases sociales, ¿á quién pedirán socorro en caso de apuro, ni cómo se moverá á compasión el corazón del rico, ante cuya vista jamás aparecen los cuadros de horror que la miseria y el sufrimiento ponen al descubierto?

La separación de ricos y pobres es anticristiana y antisocial: anticristiana, porque ante la ley de gracia somos hermanos, y como tales, debemos vivir en armonía y cordialidad de relaciones, ayudándonos mutuamente en nuestras necesidades.

El precepto del amor impuesto por Jesucristo á los hombres al mandar que nos amásemos los unos á los otros, comprende á todos sin distinción de clases. El amor une, no separa; y así, los que quieren apartar la vista del obrero y del pobre aislándole, rompen los vínculos de la gran familia social, que es la Humanidad; y como si no impera la ley del amor, ha de regir forzosamente la del odio, de ahí que, lejos de conducir á la sociedad por las vías del progreso, que tiende á promover el bienestar moral y material de los pueblos, socavan sus cimientos, fomentan la división de clases, ahogan los dictados de la razón y autorizan el derecho de la fuerza.

Síguese de lo dicho que las casas obreras no deben formar barrios

extensos en las afueras, sino diseminarse por la población, ó constituyendo agrupaciones esparcidas en diferentes partes de la misma y su término (números 16 y 17).

Las porterías y los pisos fuera de la crujía de fachada en los altos de las casas, en las grandes urbes, facilitan la solución del problema.

Desde el punto de vista higiénico.—En la naturaleza todo es orden y armonía: sólo al hombre, ser libre y consciente y con dominio sobre ella, es dable alterarlo momentáneamente en perjuicio suyo; tal sucede cuando vive en lugares cerrados y oscuros, donde no circula ni se renueva el aire ni bañan los rayos solares, principal agente de depuración natural.

En las grandes ciudades, por estar pegadas unas á otras las casas, multiplicadas en reducidos espacios las viviendas, y desarrolladas en mayor escala las industrias insalubres, las causas de infección son en número considerable, y, por lo tanto, la necesidad de imponer servidumbres limitativas del derecho de propiedad en aras de la higiene y de la salubridad pública es evidente.

Donde no entra el sol entra el médico, dice el proverbio italiano; y si está probado que el calor y la luz de los rayos solares impiden la propagación de los microorganismos, será tanto más higiénica una casa cuanto más tiempo tenga sus piezas bañadas por el sol.

Si el aire procedente de la respiración animal sale viciado, y el propio para la vida es el puro y saturado de oxígeno, inferiremos que la renovación del aire de las habitaciones es indispensable; y como la pureza del aire llega á su máximo cuando se halla en contacto de la vegetación que alfombra los campos y de los árboles, matas y arbustos que cubren los montes, porque absorben ácido carbónico nocivo á la salud y exhalan oxígeno, agente principal de la vida animal, el ideal de la casa obrera sería la aislada y emplazada al exterior de los centros de población.

La aproximación al ideal puede lograrse agrupando las casas en manzanas abiertas con grandes espacios poblados de árboles, que purificarían el aire, y á la vez servirían para solaz y esparcimiento de los niños y familias que en ellas habitaran al abrigo de los accidentes frecuentes en la vía pública, y separados del ruido y bullicio que el tráfico lleva consigo.

De igual suerte nos acercaremos al ideal procurando una ventilación directa de calle ó jardín para todas las piezas de la habitación, desarrollando las casas con poca profundidad y en sentido paralelo á la vía pública, limitando la altura en función del ancho de ésta y pros-

cribiendo los fondos de saco y patios de servicio en las casas para obreros.

Conviene también que las emanaciones de gases infectos no trasciendan al aire respirable de las habitaciones y sus proximidades, para lo cual debieran dotarse de sifón todos los aparatos receptores de deyecciones y aguas residuales, esterilizando al propio tiempo éstas en pozos Mouras y llevando los líquidos sobrantes lejos del centro habitado.

Por último, cuando la dificultad de obtener espaciosos locales que permitieran disponer de una capacidad mínima de aire de 20 metros cúbicos por individuo, con aberturas al exterior, estableciendo la ventilación contrapuesta, será ventajoso disponer pasos de aire en forma de sifón en las partes altas de las piezas para determinar corrientes insensibles á los moradores por su poca intensidad, pero eficaces para la renovación del aire viciado por su continua actividad.

Desde el punto de vista económico.—Si la economía es condición indispensable en toda obra humana para evitar el empleo inútil de la materia y sacar el mayor fruto posible del trabajo invertido, ésta no debe nunca rebasar los límites que hagan infecunda dicha obra por atentar contra el fin para que fué creada.

Toda casa barata, pero insalubre, resultaría cara por los fines sociales, porque en vez de individuos sanos y vigorosos, engendraría seres raquíticos y enclenques, inhábiles para el trabajo, dispuestos sólo á nutrir los hospitales y asilos, cuyo mantenimiento resulta una carga de justicia para la sociedad.

La economía debe, pues, buscarse, suprimiendo lo inútil y superfluo; nunca lo necesario.

En el concepto técnico, siendo los cimientos y la cubierta entre los pisos de una construcción los que más coste representan, y sirviendo la misma área de terreno para todos ellos, la casa de varios altos resultará más económica que la de bajos solamente. No obstante, las condiciones de moralidad, higiene de las habitaciones, la paz y sosiego de los moradores y las desgracias frecuentes por causa de incendios, imponen una limitación.

Las estadísticas en Inglaterra, cuyos obreros están encariñados con la casa individual, y las de los Estados Unidos, cuyas casas, por su extraordinaria elevación, albergan á muchas familias, acusan contra éstos una mortalidad doble sobre la primera.

Las condiciones de la localidad respectiva contribuyen á resolver el problema. En poblaciones cuyo término se extiende sobre llanuras como la industriosa ciudad de Sabadell en Cataluña, y, por lo tanto,

el radio de edificación es ilimitado, la casa individual de bajos solamente, ó de bajos y un piso, reune las mejores condiciones para el obrero dentro de la economía. Por esto se puede allí aplicar la máxima moral de «cada uno en su casa y Dios en la de todos», por la absoluta independencia en que cada familia vive (números 5, 8 y 9).

En lugares montañosos, cuyo terreno abrupto y accidentado no permite desarrollar las casas en sentido de la extensión, la economía impondrá casas de varios altos, pero en número limitado (núm. 10).

Como la economía para el obrero es relativa á los medios de producción de que dispone, el ideal de la casa barata será la que, en igualdad de coste, le proporcione más salud y permita asociar á su mujer é hijos con carácter industrial, mediante el cultivo de plantas útiles y la cría de animales domésticos, si dispone de una pequeña huerta junto á ella (núm. 11).

Respecto al material y mano de obra, factores determinantes del coste de una casa, la economía impone:

1.° Que se aprovechen los materiales que brinde la respectiva localidad, con lo cual se evitan los gastos de acarreo y transporte, á veces muy crecidos, según la distancia y mal estado de los caminos.

2.° Que las fábricas sean de construcción fácil y sencilla, en cuya ejecución puedan emplearse el mayor número de obreros del propio lugar, pues lo complicado, difícil y lujoso, exige siempre el empleo de obreros que residen fuera y la mano de obra se encarece.

3.° Los gastos de administración, de suministro de materiales y de organización del trabajo, se reducen edificando varias casas á la vez en el mismo sitio y del mismo tipo, lo cual favorece la economía.

Por último, cuando reine la paz y la armonía entre los vecinos de una localidad para ayudarse mutuamente, la prestación personal y de materiales constituyen una de las fuentes más fecundas para obtener grandes economías, porque cada uno da lo que tiene y todos dan y cooperan al mismo fin.

Desde el punto de vista de los medios de ejecución.—En todos los Congresos donde se han debatido las cuestiones sociales, y de un modo especial la construcción de la casa obrera, se han puesto de manifiesto dos tendencias opuestas que se disputan el influjo en el gobierno de los pueblos.

La una quiere otorgar al Estado todas las facultades y derechos sobre los individuos que componen la nación, y al propio tiempo le impone la obligación de atender y proveer á todas las necesidades del hombre en particular; la otra quiere que el súbdito pueda moverse

libremente, sin trabas ni obstáculos de ninguna clase, desarrollando su actividad sin más limitación que la de no perjudicar á nadie ni oponerse al bien común, confiando al Estado la alta misión de velar, celar y vigilar para que este incesante trabajar de los individuos redunde en beneficio de la colectividad.

La primera escuela supone la existencia de personas faltas de voluntad propia, de estímulo y libertad para acometer nobles empresas que garanticen su bienestar, y en el Estado un poder omnímodo para intervenir en todo é imponer su criterio, y como el Estado tiene su representación en personalidades inestables, de ahí que, en naciones donde predomina este sistema, están sujetas á toda clase de vaivenes, siendo la volubilidad su carácter distintivo, como vemos en la vecina Francia.

Por el contrario, donde la actividad individual halla campo expedito para desarrollarse sin trabas ni dificultades, antes bien, con el apoyo y auxilio del Poder ejecutivo, como en Bélgica, Holanda, Inglaterra y los Estados Unidos, las instituciones encaminadas á labrar la felicidad de los pueblos y el bien particular de sus individuos se multiplican, y no pesando en ellas las oscilaciones de la política se mantienen firmes y seguras, porque tienen vida propia, no recibida directamente del Estado, de suyo expuesto á más variabilidad y mudanza.

Por esta razón, que sanciona la experiencia, ninguna nación ha ido tan lejos como las mencionadas en la construcción de casas para obreros, adquiridas muchas de ellas en propiedad y habitadas otras mediante módicos alquileres.

El medio empleado ha sido la creación de Sociedades de crédito, de construcción, cooperativas y anónimas, que han invertido á este fin millones de pesetas, en las que han figurado miles de obreros que, con su trabajo, han construído calles, barrios y pueblos enteros de casas, y procurado hogar cómodo, higiénico y barato á un sinnúmero de familias.

Síguese de lo dicho:

1.° Que la iniciativa privada, secundada por las Autoridades, es la fuente más pura y fecunda para la construcción de casas baratas, y

2.° Que entre las instituciones destinadas á este fin, las mutualistas formadas por los mismos obreros, auxiliados de personas prestigiosas y caritativas y apoyadas por la Ley, son las que han de dar mejores resultados.

Pero el Estado, además de atender á los intereses generales de la

nación como encargado del Poder ejecutivo, aparece en la esfera del derecho como persona jurídica capaz de derechos y obligaciones, y en este caso, cuando ejecuta obras como patrono, tiene deberes especiales que cumplir acerca de sus empleados y obreros, proporcionándoles hogar ó albergue cuyo alquiler guarde relación con el jornal con que se remunera el trabajo.

El que obtiene una utilidad mediante el esfuerzo del obrero, contrae la obligación moral de atenderlo, no viendo en él un mero instrumento de trabajo, sino un semejante suyo, un hermano y un miembro digno del cuerpo social, cuyas necesidades han de ser satisfechas de la manera más decorosa y menos onerosa posible; y como el disfrute de hogar ó vivienda es una de ellas, no puede ser indiferente que se lo procure un extraño con quien no le une lazo alguno ó el patrono á quien sirve.

Basta leer la información de las Asociaciones obreras, publicadas por el Marqués de Camarines, notable propagandista de las obras de acción social, para hacerse cargo de la desconsideración con que es tratado el obrero en muchos trabajos.

Si, pues, es regla de justicia que el que está á los beneficios debe estar á las cargas, la obligación de procurar hogar ó vivienda al obrero debería hacerse extensiva á todas las Empresas de instalaciones industriales en despoblado que se implanten de nuevo; y lo menos que se debiera exigir á las ya establecidas, lo mismo que en las obras, talleres y fábricas, es que dispusieran los obreros, para las horas de comida y descanso, de una sala-comedor sana, limpia y capaz, para no tener que refugiarse en las tabernas ó ser tributarios de las cantinas.

Hemos dicho que la construcción de casas baratas corresponde á instituciones distintas de la Administración pública, donde no influyan las oscilaciones de la política; pero esto no obsta para que la Administración, en sus diferentes jerarquías, se desentienda de intervenir en la solución de tan importante problema, antes por el contrario, tiene una misión altísima á cumplir, que es la de promover y sostener los esfuerzos de las Asociaciones y de los individuos que á él consagran su actividad y energía.

Entre los medios de que puede echar mano hay la formación de estadísticas de casas obreras existentes higiénicas é insalubres en cada localidad; la publicación de planos y fotografías de las que reunan mejores condiciones; el movimiento obrero en las grandes ciudades y centros de trabajo; el número de pisos por alquilar, según las épocas del año; el desarrollo de los servicios públicos relativos á

la urbanización; la atenuación de derechos fiscales; la supresión de trabas administrativas; el desenvolvimiento del crédito inmobiliario; el préstamo, á reducido interés, por la Caja Nacional de Previsión y Cajas de Ahorros, y el aprovechamiento de materiales procedentes de terrenos de dominio público.

En fin, cuando la reforma y saneamiento de las grandes poblaciones reclame la desaparición de multitud de casas y viviendas de obreros, no debe la Administración dejarles abandonados para que busquen en sitios apartados, y tal vez en peores y más caras condiciones, nuevo albergue. Es menester garantizar la existencia ó rápido crecimiento de nuevos locales que sustituyan á los que van á desaparecer sin que resulte gravamen para el obrero. En Inglaterra se obliga á invertir la mitad del importe de la expropiación en nuevas construcciones de casas baratas para obreros en la misma zona de la expropiación.

Si la expropiación es la palanca más poderosa que promueve y facilita las obras de utilidad pública, hay que evitar que jamás se emplee en perjuicio de la clase pobre y desvalida, en cuyo caso quedaría desnaturalizada, y como salvaguardia de tan sagrados intereses no debería llevarse á cabo sino mediante informe favorable de los Patronatos ó Asociaciones benéficas de construcción de casas baratas y de los Institutos de Previsión.

Desde el punto de vista de la transmisión del dominio.—No basta crear la propiedad á favor del obrero ni procurarle viviendas económicas; es de absoluta necesidad asegurar la permanencia de inmueble en las propias manos del obrero, ó de entidades ó Municipios que la mantengan incólume, evitando la explotación y acaparamiento de gente, sin escrúpulos que granjean cuando se les brinda ocasión con la pobreza, la miseria y el infortunio.

La célebre *Cité ouvrière,* de Mulhouse, creada á costa de enormes sacrificios por parte de particulares con la protección del Estado, en cuyas edificaciones se invirtió la suma de 600.000 francos, se ha convertido hoy en teatro de viles explotaciones, cuyas víctimas son los mismos obreros en quienes el recuerdo de su primitivo estado de propietarios contribuye á hacer más amarga su triste situación.

El derecho de reversión después de la muerte del obrero ó su viuda, ó en caso de enajenación durante su vida, si á ello les apremia la necesidad, á favor de las entidades encargadas de la construcción ó conservación, aseguraría el mantenimiento de la propiedad colectiva, que sería transferible sólo á los que reunieran la condición de obrero ó artesano, por un precio que nunca debiera exceder de su coste de construcción.

Si además el Estado hiciera francos de Derechos reales las transmisiones de dominio, y mediante un pequeño aumento en el alquiler las entidades benéficas cuidaran de su conservación y las aseguraran contra las eventualidades de incendio, descargas eléctricas ó explosiones, el obrero vería conjurada una de las más grandes inquietudes que la falta de hogar ó vivienda, ó el temor de perderla una vez adquirida, acibaran su existencia.

Trabajemos, pues, para llevar nuestro concurso á obra tan meritoria, y ya que las decisiones de los Congresos, cuando son justas y rectamente encaminadas, preparan las Leyes, sea el de Arquitectos de Valencia el que haga llegar su autorizada voz á los Poderes públicos, para que con decisión aborden la resolución de tan arduo problema.

Si así lo hacéis, Dios bendecirá vuestros esfuerzos; mereceréis bien de la patria, y las clases humildes grabarán en su propio hogar, con caracteres indelebles, los sentimientos de gratitud y de profundo reconocimiento que vuestro noble proceder le habrá inspirado.

Barcelona 19 de Junio de 1909.

Conclusiones: Desde el punto de vista social.—1.ª La casa en propiedad conviene á los obreros que residen habitualmente en una localidad y por su arte ú oficio disponen de trabajo permanente.

2.ª Las viviendas de alquileres módicos interesan más á los obreros de trabajo eventual que viven con su familia.

3.ª En los centros fabriles é industriales de las grandes urbes, lo mismo que en las explotaciones industriales en despoblado, reportan ventajas al trabajador sin familia los pensionados ú hoteles para solteros.

4.ª Para los misérrimos é inválidos para el trabajo se impone el hogar gratuito.

5.ª Las agrupaciones de viviendas para obreros no deben acumularse formando extensos barrios, sino desparramarse por la población y su término.

6.ª Para no excluir del concierto social á los obreros y proletarios, debe pedirse á los Ayuntamientos de las grandes poblaciones que en sus Ordenanzas den facilidades para que en todas las casas puedan disponerse habitaciones baratas.

Desde el punto de vista higiénico.—7.ª El hacinamiento urbano multiplica las causas de infección y hace insalubres las viviendas.

8.ª El ideal de la casa salubre es la que está expuesta á la acción solar y se halla envuelta por una atmósfera de aire puro y oxigenado que se renueva constantemente.

9.ª Las viviendas y casas emplazadas en las afueras de las grandes urbes tienden á este ideal.

10. Los centros urbanos de las grandes poblaciones responden á necesidades de la industria y del comercio, nunca de la habitación.

11. Las agrupaciones de viviendas dentro de los poblados no han de establecerse en manzanas cerradas, sino abiertas á la vía pública, dejando grandes espacios con arbolado para la renovación y purificación del aire.

12. En el interior de las poblaciones, la altura de las casas no debiera exceder del ancho de la vía á que dan frente, para no privar de aire y sol á las habitaciones.

13. Las casas y viviendas para obreros han de desarrollarse en sentido paralelo á las fachadas, pero de limitada profundidad.

14. La distribución de la casa ha de estar en relación del arte ú oficio á que se dedique el obrero, y el número de piezas de cada vivienda no ha de ser inferior á tres, si constituye familia.

15. Todas las piezas de la habitación han de recibir luz directa de fachada ó jardín.

16. La ventilación de las viviendas para obreros en casas de reducida área edificada no debe obtenerse de patios interiores, por ser focos de infección.

17. La ventilación de cada vivienda ha de ser contrapuesta, sin permitirse los fondos de saco.

18. Los retretes, provistos de sifón, han de formar cuerpo aislado de la construcción, aunque relacionado con ella, y con independencia absoluta para cada morada.

19. Los retretes comunes á varias viviendas repugnan á la moral y á la higiene.

20. Las deyecciones humanas y las aguas residuales, después de esterilizadas en pozos Mouras, deben ser conducidas lejos del centro habitado.

21. La capacidad de cada pieza habitable ha de ser, como mínimum, de 20 metros por individuo, con abertura exterior.

22. A falta de la referida capacidad, precisa una ventilación continua por medio de pasos de aire en forma de sifón practicados en la proximidad del techo, ó por medio de dobles vidrios en lo alto de las ventanas y balcones.

Desde el punto de vista económico.—23. La baratura de las casas y viviendas de los obreros ha de buscarse suprimiendo lo inútil y superfluo, nunca á costa de la salud del individuo.

24. La casa más barata es la que, en igualdad de coste, resulta más salubre.

25. La casa de bajos y un piso reune condiciones más económicas en igualdad de piezas habitables que la de bajos solamente.

26. Si el mayor número de pisos en algunos casos representa una economía, razones de higiene, de moralidad, de orden y de previsión contra incendios, imponen una limitación.

27. El ideal de casa y vivienda barata, por los ahorros que permite y la salud que proporciona, es la que junto ó próximo á ella tenga su huerta para cultivo ó cría de animales domésticos.

28. La economía en la construcción exige:

a) Que las fábricas se construyan con los materiales que brinde la respectiva localidad;

b) Que en la mano de obra puedan emplearse el mayor número de obreros del propio lugar;

c) Que se edifiquen á la vez varias casas del mismo tipo;

d) Que se disponga de la prestación personal, tanto en jornales como en materiales.

Desde el punto de vista de los medios de ejecución y conservación.—

29. La iniciativa privada, secundada por las Autoridades, es la fuente más pura y fecunda para la construcción de casas baratas.

30. Los trabajos ejecutados por la acción libre son superiores á los que realiza la administración personificada en personalidades inestables.

31. Las Autoridades, como Empresa constructora, lejos de alentar las iniciativas individuales, las amortiguan por la concurrencia desigual, dadas las facilidades insanas de los presupuestos públicos.

32. La construcción corresponde á instituciones públicas distintas de la Administración, donde no pesan las oscilaciones de la política.

33. Entre las instituciones públicas destinadas á la creación de casas y viviendas para obreros, han obtenido resultado más ventajoso y de mayor alcance social las mutualistas, formadas por los propios obreros, auxiliados de personas caritativas ansiosas de procurar el bien á las clases desvalidas.

34. Á los Poderes públicos incumbe en sus diferentes jerarquías:

1.° La responsabilidad de la salubridad general.

2.° En calidad de patrono, procurar habitación á sus agentes y empleados.

3.° En las nuevas instalaciones industriales ó agrícolas en despoblado, obligar á las Empresas á proporcionar casas ó viviendas para

sus obreros. Los alquileres en este caso, como en el anterior, deben estar relacionados con el jornal con que se remunera el trabajo.

4.º En las ya establecidas, obligar cuando menos á la construcción de una sala-comedor, cuya capacidad guarde relación con el número de obreros ocupados, que les cobije al abrigo de la intemperie y no sean tributarios de las cantinas.

5.º Promover y sostener los esfuerzos de las Asociaciones y de los individuos que se dediquen á la construcción de casas y viviendas baratas:

a) Por medio de la información de las casas obreras existentes;

b) Formando estadísticas de la población obrera en verano y en invierno en cada localidad y del número de pisos por alquilar;

c) Por la publicación de planos y fotografías de las casas obreras que reunan mejores condiciones de higiene y salubridad dentro de su baratura;

d) Por la atenuación de arbitrios y derechos fiscales;

e) Por la supresión de obstáculos administrativos;

f) Por la creación y desenvolvimiento del crédito inmobiliario;

g) Por el desarrollo de los servicios públicos de urbanización relativos á la vialidad, aguas, desagües é iluminación;

h) Haciendo extensivos los beneficios de las casas baratas á los jardines obreros;

i) Autorizando á las Cajas de Ahorros é instituciones de seguros sobre la vida para poder prestar, á reducido interés, á las entidades encargadas de la construcción, adquisición ó conservación de las casas baratas;

j) Permitiendo á dichas entidades el aprovechamiento de piedra, cal, yeso, arenas, tierras, gravas y leñas de los terrenos de dominio público.

35. En toda expropiación de casas obreras debe quedar asegurado el hogar del obrero. Una parte de las indemnizaciones habría de destinarse á la creación de viviendas salubres enclavadas, contiguas ó próximas á la zona expropiada.

36. Ninguna de estas expropiaciones debería llevarse á efecto por las Autoridades sin previo informe favorable de los Patronatos y Asociaciones benéficas de construcción de casas baratas é institutos de previsión.

Desde el punto de vista de la transmisión del dominio.—37. La conservación de la propiedad en beneficio del obrero exige:

1.º Que la casa sólo pueda ser poseída en propiedad por el obrero ó la viuda con hijos mientras se mantenga en este estado.

2.º Que, en caso de muerte del viudo ó viuda, y siempre que en vida quisieran disponer de la casa, tengan derecho de preferencia para su adquisición la entidad que las haya construído ó que se encargue de su conservación. En este caso, dicha entidad repartirá el importe de la casa entre los hijos ó herederos, y si hubiese menores, consignaría la parte que les correspondiese en libretas de las Cajas de Ahorros.

3.º Que en las nuevas transmisiones de dominio por las entidades referidas sean preferidos, para la adquisición de la casa, los hijos de los obreros ex propietarios que hayan constituído nueva familia.

4.º Que mientras subsistan estas entidades, el precio de la casa en todas estas transmisiones del dominio no exceda nunca de su primitivo coste, ni tribute al Estado por Derechos reales, ni á los Ayuntamientos por arbitrio de clase alguna.

5.º Que se cree y mantenga por dichas entidades la propiedad colectiva para procurar viviendas económicas á las familias pobres y á los obreros solteros ó sin familia.

6.º Que mediante un sobreprecio en el alquiler de las viviendas ó de una módica pensión en las casas de propiedad, las referidas entidades cuiden de su conservación, poniéndolas á cubierto de todo deterioro ó desperfecto por causa de incendio, descargas eléctricas y explosiones.

Barcelona 24 de Marzo de 1909.—Por la Asociación de Arquitectos de Cataluña, los ponentes, *Gabriel Borrell* y *E. Mercader.*

Certamen del trabajo (Bilbao, 1909).

Instalación núm. 2 de la primera Sección, apartado B del segundo grupo: Iniciativa eficaz para resolver el problema del hogar higiénico-económico de la gran familia obrera de Bilbao: Habitaciones para obreros. Estudios y modelos de habitaciones higiénico-económicas y cuadros plásticos de manzanas de barrios obreros.

Al ilustre Jurado de la Sección B del segundo grupo del Certamen del trabajo en 1909.—Excmo. Sr.: Señores: El industrial que suscribe, exponente núm. 2 de la Sección 1.ª, apartado *B* del segundo grupo en este Certamen del trabajo, cree indispensable dedicaros estas cuatro líneas, con objeto de deciros el *porqué* de esta modesta instalación y *el alcance* que puede tener.

Antes de decidirnos á presentarla, hemos dudado mucho ante el convencimiento del escaso valor artístico que encierra; pero la consideración del llamamiento hecho por la respetable Junta organizadora de este Certamen á las iniciativas particulares, que por su vulgarización no hayan transcendido al público, hemos creído un deber el responder á dicho llamamiento, presentando á la consideración del Jurado la presente instalación, más que como modelos de casas higiénico-económicas para obreros y empleados de oficinas y dependientes de comercio, como principio de laudables enseñanzas que conviene inculcar, tanto á los propietarios que han de construir las habitaciones como á los inquilinos que han de ocuparlas.

Este asunto de la construcción de barriadas de casas baratas para obreros entraña en la moderna sociedad mayor transcendencia de lo que á primera vista parece.

Si en toda población de alguna importancia es muy interesante el alojamiento del obrero (tanto manual como de la inteligencia, que hoy constituye el núcleo principal del trabajo), aquí en Bilbao, región industrial y eminentemente comercial, donde por necesidad habita un contingente verdaderamente extraordinario de obreros, aquí es donde el malestar, en cuanto á su alojamiento concierne, se siente con mayor intensidad, llegando á alcanzar los caracteres de un problema de gravedad y de urgente resolución.

Constantemente se ocupan de él, tanto las Autoridades como la prensa en general, poniendo de manifiesto las pésimas condiciones de salubridad en que vive una gran parte de la población de Bilbao, y poco se hace prácticamente para mejorarla.

Todos claman contra este estado de cosas, y pocos son los que ponen los medios para remediarla, mediante la construcción de habitaciones sanas y económicas.

Se teoriza mucho, pero se hace poco.

*
* *

La Comisión de Fomento de nuestro Excmo. Ayuntamiento, queriendo abordar este importantísimo asunto de interés general para Bilbao, decía en un voluminoso y concienzudo informe, entre otras cosas, lo siguiente:

«La edificación de casas obreras en Bilbao viene siendo realmente un problema cuya resolución se hace de día en día más apremiante.

Urge terminar cuanto antes con esos hacinamientos de familias

en los barrios habitados por las clases trabajadoras, con esa promiscuidad de hombres, mujeres y niños, que tanto contradice nuestra fama de pueblo culto; urge, sobre todo, terminar con esas enfermedades epidémicas, que han tomado carta de naturaleza en esta villa, y que, con intervalos relativamente cortos, arrancan de nuestro seno, sin alarma, por su misma frecuencia, y tan silenciosa como seguramente, centenares de víctimas.

¿De qué sirve que se alcen en las calles principales edificios públicos suntuosos y artísticos hoteles, donde habitan los privilegiados de la fortuna, si la gran masa de la población, si el nervio de nuestra riqueza, los trabajadores, viven en barrios infectos, en condiciones peores, sin duda alguna, de las que pueden proporcionar á sus moradores las aldeas más atrasadas?

¿De qué sirve proyectar puentes y paseos, idear nuevos medios de actividad, si la base de la vida de la mayor parte de nuestras familias, si el hogar de gran número de personas ha de causarles repugnancia por la miseria que flota en sus reducidas habitaciones, en vez de atraerles á la vida tranquila del trabajo, constituyendo el lugar de reposo donde vengan á descansar sus cuerpos rendidos en la actividad del taller?

Y este es un problema que no interesa sólo á los pobres, sino también á los ricos, sobre quienes cae de rechazo la miseria de aquéllos. Las epidemias suelen empezar en los barrios más miserables: se ceban en ellos con predilección, pero no se puede predecir el número de víctimas que van á causar en cada una de las calles más céntricas del pueblo. Aparte de esto, la disminución de brazos para el trabajo, el aumento de mortalidad en la población, son motivos de honda preocupación para todos sus habitantes, cuyos mayores esfuerzos deben dirigirse á hacer desaparecer estas plagas.»

Este informe, en el que se proponían las ventajas que el Municipio debiera dar á los propietarios que se decidiesen á construir casas higiénico-económicas, fué aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de Octubre de 1901.

Ocho años se han pasado desde esta fecha, y, sin embargo, nada práctico, ó muy poco, se ha hecho aún.

Las principales poblaciones de Francia, de Bélgica, de Suiza, de Italia, de Alemania y de Inglaterra, han realizado en este sentido estos últimos años una obra verdaderamente colosal.

Causa verdaderamente asombro el leer los informes recogidos por la *Société française des habitations à bon marché*, que tiene su domicilio social en París, rue Lavoisier, núm. 4.

Esta Asociación, creada en Francia bajo los auspicios del Gobierno francés, declarada de utilidad pública y dedicada exclusivamente á fomentar la constitución de Sociedades para la construcción de habitaciones baratas, nos dice en un informe oficial que desde 1894, fecha de promulgación de la primera Ley francesa favoreciendo la construcción de casas baratas, se han constituído en Francia 293 Sociedades con este fin, clasificadas así:

Sociedades cooperativas	162
— anónimas	123
— civiles	7
— en participación	1
Un total de	293

No nos atrevemos á estampar aquí la enorme cifra de casas higiénico-económicas que estas 293 Sociedades han construído en Francia desde 1894, por no parecer exagerados en la exposición de estos datos, ni las fabulosas cantidades que en esta construcción se han invertido; solamente, como indicación, diremos que 12 Compañías carboníferas francesas, que están comprendidas en esas cifras, han construído ellas solas 38.312 casas obreras, representando un capital total de 124.671.479 francos.

Para mejor conocimiento incluímos un folleto titulado *Les habitations à bon marché,* que detalla el predominio que estas Sociedades han alcanzado en Francia.

***

Los Gobiernos de todas las potencias europeas prestan hoy gran apoyo á quienes se determinan á construir casas baratas, y el nuestro actual, con el Instituto de Reformas Sociales, está elaborando ahora un proyecto de protección á los españoles que quieran entrar en esta senda.

El célebre M. Strauss ha dicho:

«El mejoramiento en el alojamiento de las clases populares es uno de los deberes más imperiosos de las modernas sociedades.»

M. Siegfried ha dejado escrito:

«La cuestión del alojamiento de las clases menos acomodadas es la primera de las cuestiones sociales.»

Poco ó nada se ha hecho aún en España, y poco ó nada se ha hecho aún en Bilbao.

Nuestro Ayuntamiento, que ha tenido la gloria de ser el primero que organizó en España las colonias escolares, se está ocupando ahora nuevamente de este asunto de palpitante interés en la población de Bilbao, y es de creer que será también el primero de España que entre en este concierto general europeo, saliendo del ostracismo en que se halla desde su acuerdo de 1901.

Nosotros, en nuestras modestas iniciativas, hemos aportado nuestro grano de arena para contribuir á resolver este eterno problema de las habitaciones caras é insanas de Bilbao.

Rompiendo el vicioso círculo de las palabrerías, es decir, gustando más de la realidad práctica de las cosas que de las bellezas de las teorías, hemos construído el año pasado una manzana completa de casas para obreros, en las que hoy se alojan 96 familias en perfectas condiciones higiénico-económicas.

En este momento estamos construyendo otra manzana con 22 casitas de campo, situadas en medio de dos zonas de jardines, y capaces para alojar en iguales condiciones de economía é higiene á un centenar de familias, dando además á cada una de ellas un trozo de jardín acotado para su solaz y recreo.

Apenas el vecindario ha tenido conocimiento de estas nuevas casitas, ha sido tanta la simpatía demostrada por todos en favor de este proyecto, que, aun sin haberlas empezado, nos fueron pedidas varias de ellas, las que vamos comprometiendo previa una prudente garantía.

Animados por este segundo éxito de nuestras modestas iniciativas, y accediendo á los ruegos de varios empleados y dependientes de importantes oficinas de Bilbao, que desean salir de las calles oscuras donde actualmente viven, para habitar en el campo y criar á sus hijos con la lozanía y robustez que les proporciona la vida alegre y en plena naturaleza, hemos estudiado, les hemos presentado y nos proponemos hacer extensivo á la consideración de este ilustre Jurado, y del público en general, un proyecto completo para construir la próxima primavera, y apoyado por una Empresa bancaria, otra manzana completa de chalets económicos, aislados entre sí por una zona de jardín separado para cada familia.

El sello distintivo de estos chalets será la posibilidad de que los inquilinos lleguen á ser propietarios de la casa que ocupen, mediante un plan económico de amortización, que en veinte años les convertirá en dueños absolutos de ella, como demostramos y proponemos en las Memorias adjuntas.

Este plan de amortización les inducirá á economizar algo de los gastos superfluos que suelen hacerse en los círculos y cafés, y estimulará más y más en ellos los hábitos del ahorro.

Y ya se sabe que donde hay trabajo y ahorro, hay moralidad.

Para que nuestras iniciativas lleguen á ser fecundas nos proponemos, sin reparar en gastos, imprimir las Memorias y planos correspondientes que, como demostración de cuanto os decimos, presentamos también al concurso de este Certamen, para que, repartidas profusamente á todos los visitantes de este torneo de la actividad regional, sea como una especie de simiente que se siembre en Bilbao, y pueda el público de este país y de los que con su visita nos honren hacer que poco á poco fructifique por todas partes, para que los bilbaínos podamos demostrar que también en esta rama del bienestar humano queremos ir á la cabeza de la civilización.

Concluímos diciendo como M. Strauss:

«El mejoramiento en el alojamiento del pueblo es uno de los deberes más imperiosos de la moderna sociedad.»

Que cada uno, en la esfera en que se halla colocado, cumpla con su deber social. Nosotros creemos que vamos cumpliendo el nuestro, y sólo aspiramos á que nuestros conciudadanos nos secunden en la empresa, alentándonos con ella.

*
* *

Señores del Jurado: La magna idea que simboliza la modesta instalación que presentamos ha tomado cuerpo en Bilbao, y está representada en este Certamen por:

1.º Un folleto de M. Cazalet, que analiza el desarrollo que han alcanzado en Francia las Sociedades dedicadas á la construcción de habitaciones higiénico-económicas.

2.º La exposición presentada por nosotros al Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, razonando los fundamentos de la ayuda que debe prestar para solucionar en Bilbao el eterno problema de las habitaciones caras é insanas.

3.º Una Memoria que versa acerca de la influencia que sobre la familia ejerce la habitación en que se vive, y en la que exponemos un medio práctico y sencillo para que el inquilino llegue á ser propietario de la finca en que habite después.

4.º Otra Memoria, en la que se describe la manzana de casitas de

campo que estamos construyendo ahora, condiciones higiénicas de las habitaciones y renta asignada.

5.º Un modelo completo, en escayola, representando las dos series de las casitas citadas, y su emplazamiento en medio de dos zonas de jardines, que muy bien pudiera llegar á establecer los nuevos rumbos que es preciso adoptar para el alojamiento futuro de la gran familia obrera.

6.º Un plano topográfico del barrio de Irala-Barri, tal como estaba hace dos años.

7.º Otro plano topográfico del mismo barrio, demostrando cómo quedarán las manzanas de casas higiénico-económicas cuando hayamos concluído de realizar el amplio proyecto que hemos iniciado.

Creemos que el ilustre Jurado á quien dirigimos estas líneas, al examinar las diversas partes de que consta nuestra modesta instalación, verá flotando sobre ella el principio de la solución de un problema de gran transcendencia para la higienización de una parte de la población de Bilbao, y de gran beneficio para la familia obrera, y atenderá, así como el Excmo. Ayuntamiento y el público en general, más que al valor intrínseco de la instalación de este Certamen, á la magna idea que la inspira, para ver si llegamos en corto plazo á transformar en Bilbao el hogar del obrero, que es el vehículo por donde verdaderamente llegará á su anhelada redención.

Bilbao 1.º de Agosto de 1909.—*J. J. Irala.*

Congreso Nacional de Reformas Sociales (Valencia 26 y 30 de Octubre de 1909).

Tema 5.º: *Creación y fomento de Sociedades constructoras de casas para obreros: Conclusiones aprobadas.*

Conclusiones de la ponencia.—1.ª Subvención por el Estado á las Sociedades constructoras de casas para obreros y exención de toda clase de tributos é impuestos para los mismos.

2.ª Para tener derecho á la subvención y exención de tributos, será necesario:

a) Que las Sociedades estén constituídas con arreglo á las disposiciones vigentes;

b) Que sus Reglamentos y Estatutos estén aprobados por el Ministerio de Fomento, previo informe favorable del Instituto de Reformas

Sociales, como asimismo los planos y proyectos de las construcciones;

c) Que estas Sociedades no persigan ningún fin directo ni indirecto de lucro, y que todos sus esfuerzos tiendan exclusivamente al mejoramiento de la clase obrera, mediante la adjudicación de viviendas.

3.ª La subvención no podrá exceder de la quinta parte, ni ser menor de la décima del capital empleado por la Sociedad durante el año; para la primera solicitud serán computables todas las edificaciones reconocidas.

4.ª El importe íntegro de la subvención se invertirá en la construcción de casas, de tal suerte que, para solicitar otra, será indispensable justificar aquella inversión debidamente.

5.ª Legislar facultando á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad para que puedan otorgar préstamos á las Sociedades constructoras de casas para obreros, mediante la garantía hipotecaria, y un interés que no exceda del 3 por 100 anual.

Adiciones.—1.ª Que las ventajas que se piden se hagan extensivas á las Sociedades constructoras de casas para obreros para alquilarlas muy baratas, y que se concedan á dichas Sociedades los beneficios de la expropiación forzosa, sin limitar la clase de terrenos.

2.ª Que no se fije el número de casas que las Sociedades obreras han de tener construídas para poder disfrutar de los beneficios de la subvención que concede el Gobierno á las Sociedades constructoras de casas para obreros.

3.ª Que las subvenciones alcancen á todas las Sociedades constructoras de casas para obreros en proporción al capital empleado, y á juicio del Instituto de Reformas Sociales.

Congreso de gobierno municipal (Barcelona, 1909).

Conclusiones de la comunicación presentada sobre «La habitación económica», por el Sr. D. Salvador Sellés, Arquitecto, Abogado y Jefe de la segunda división técnica de las Oficinas municipales de Barcelona.

I. Es de absoluta y perentoria necesidad la resolución del problema de las casas económicas, sobre todo en las grandes capitales.

II. Ya que la práctica ha demostrado que la iniciativa particular es incapaz de emprender por sí sola en España esta cuestión, es preciso que la Administración se preocupe hondamente de la misma.

III. El mejor procedimiento sería constituir un organismo autónomo, en el que tuvieran representación el Municipio y las fuerzas vivas de la localidad.

IV. Debería abordarse el problema en los siguientes términos:

a) Construcción de grupos reducidos de casas, distribuídos por los puntos de la población que fuesen más recomendables por lo sanos y por la facilidad de enlace y comunicación con los otros puntos.

b) Las casas serían siempre para una sola familia, sencillas, fuertes é higiénicas, con huerto, y se adjudicarían en propiedad á los habitantes al cabo de un cierto número de años.

c) En los grupos en que conviniera, se instalarían servicios comunales, como capilla, fonda para individuos sin familia, cooperativa, etcétera.

d) Sin perjuicio de las variaciones necesarias, podría adoptarse como tipo una casa para cinco ó seis personas con bajos y un piso, que costara 3.200 pesetas, amortizables en diez y ocho años y nueve meses, mediante el pago adelantado de 65 pesetas trimestrales, pudiendo dar un interés del 3,75 por 100 al capital empleado, y destinar un 2 por 100 á administración y cerca del 6 por 100 de la renta á reparaciones.

El tiempo de la amortización podría reducirse si fuera conveniente.

b) CAJAS DE AHORROS (1)

ALCOY

El *Monte de Piedad* favorece la construcción de viviendas en general, facilitando al constructor los fondos necesarios hasta un 75 por 100 del presupuesto, debiendo el propietario aportar el 25 por 100 restante. Las condiciones de los anticipos son: interés de 5 por 100 y pago en el plazo máximo de veinte años, quedando mientras tanto la finca como propiedad del Monte, que otorga escritura de venta á favor del propietario al hacer el último pago.

---

(1) En los apartado *a*) á *d*) se comprenden varios datos remitidos por los Delegados de Estadística Sres. Michelena y Madariaga, que, por haberse recibido en curso de publicación, no han podido incluirse en el lugar correspondiente (pág. 259 y siguientes).

BARCELONA

Según la Memoria de 1909 de la *Caja de Ahorros y Monte Pío de Barcelona*, esta colectividad se propone la construcción de un grupo de casas (con aplicación á los imponentes de la clase trabajadora), que, bajo la desinteresada dirección facultativa del Arquitecto D. Enrique Sagnier, se empezaron á levantar el año pasado en terrenos, adquiridos en San Andrés de Palomar, término municipal de Barcelona y paraje llamado «Torre dels Pardals». Una Comisión de la Caja estudia las bases para el concurso y la concesión de las casas, á fin de llevar el proyecto á la práctica en las mejores condiciones.

GANDÍA

La *Caja de Ahorros y Socorros de Gandía* tiene el proyecto de edificar un barrio de casas baratas é higiénicas para obreros.

GRANADA

Proposición presentada al Consejo de la Caja de Ahorros por D. Juan Echevarría el 7 de Mayo de 1909.

La iniciativa de la *Caja de Ahorros de Barcelona* adquiriendo terrenos donde levantar 40 casas distribuídas en seis grupos, prestando á sus imponentes las cantidades necesarias á la edificación de viviendas higiénicas y económicas cuyo valor no exceda de 5.000 pesetas, con todo linaje de facilidades para la devolución de los préstamos por cuotas mensuales, ha sugerido la idea, en el Consejero que suscribe, de proponer al Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Granada que estudie el pensamiento de construir casas baratas para jornaleros, artesanos, labrantinos ó empleados de poco sueldo.

Que esta idea no debe parecer exótica en nuestra institución, lo dice, aparte de la iniciativa apuntada, el proyecto de Ley sobre casas baratas, redactado según los acuerdos del Instituto de Reformas Sociales en pleno, en el cual figura un artículo autorizando á las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad para destinar una parte de los capita–

les excedentes á préstamos hipotecarios con dicho fin, ó para invertir una parte de sus beneficios en la construcción, por sí mismo, de casas baratas, para arrendarlas ó venderlas, debiendo considerarse en este caso los Montes de Piedad, á los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas constructoras de las referidas casas, para gozar de todos los beneficios que á las mismas otorgue la Ley en forma de seguros, subvenciones y exención de contribuciones y arbitrios.

Rindiendo culto á la verdad, debe hacer notar el Consejero que autoriza esta moción escrita (por impedirle su estado de salud ir á sustentarla verbalmente) que el proyecto de Ley presentado en el Senado por el Sr. Ministro de la Gobernación carece del artículo á que se acaba de hacer referencia; pero existen fundados motivos para creer, á pesar de todo, en su eficacia. En efecto: el proyecto del Instituto constaba de 64 artículos; el del Ministro, de 10 tan sólo. Porque el Sr. La Cierva, que confiesa en el preámbulo de su trabajo haberlo inspirado en el del Instituto, prefiere, según dice más adelante, dejar para el Reglamento las amplitudes de aquél. Sea esta la causa, sea el escarmiento de la discusión del proyecto de Administración local (desarrollado en 400 artículos, ¡cuando, compendiado en dos docenas de bases con arreglo á las cuales se desarrollara luego su articulado, sería Ley cuánto ha!), es el caso que, según el art. 10 del proyecto ministerial, el Gobierno dictará el Reglamento para la ejecución de la Ley en el término de seis meses, con audiencia del Instituto de Reformas Sociales en pleno, por lo cual es lógico suponer que en el Reglamento reaparecerá la autorización á los Montes de Piedad y Cajas de Ahorro para construir casas baratas, autorización en la cual fundo la pertinencia de este modesto trabajo.

Encarecer la necesidad que hay en Granada de proporcionar albergues baratos á las clases más humildes de la sociedad, sería ofender la superior ilustración del Consejo. Todos sabemos que la apertura de la Gran Vía derrocó infinidad de hogares, más que modestos, pobrísimos, y si esto produjo un beneficio social indiscutible, revelado por el decrecimiento en las cifras de mortalidad y morbosidad, es indudable que planteó un problema de muy difícil solución para el proletario, por la gran escasez de viviendas que sobrevino y el encarecimiento de muchas que trajo una inflexible ley económica.

Todo el mundo vió esto, y el Excmo. Ayuntamiento se ocupó en más de una ocasión del asunto; la Junta local de Reformas Sociales encargó de su estudio al Decano de la Beneficencia municipal, y el Sr. Simancas redactó un notable informe, como antes, en 1897, escri-

biera una no menos luminosa Memoria, premiada por la Real Sociedad Económica de Amigos del País; pero lo cierto es que, aparte de dos casitas sorteadas por el Círculo Católico de Obreros, y de tres adjudicadas por el Ayuntamiento, nada se ha hecho de positivo para solucionar el problema de la vivienda barata.

Al Monte de Piedad y Caja de Ahorros cree el que suscribe que puede caberle la gloria, no de resolverlo, porque las necesidades son muy grandes y las energías de nuestra institución empleadas en sus fines principales no bastan para llenar la enorme falta de casas baratas que en Granada existe, pero sí de emprender el camino que lleve á la solución, destinando una parte de sus beneficios á la construcción y arrendamiento de casas baratas, teniendo en cuenta las circunstancias de lugar y tiempo.

En Inglaterra funcionan unas Asociaciones llamadas *Beneficent Building Societies,* que con un capital inicial no muy crecido, construyen determinado número de viviendas para obreros en terrenos adquiridos hábilmente á bajo precio. La Sociedad admite el ahorro de dichos obreros en cantidades diversas, abonándoles un interés prudencial con el producto de los alquileres devengados, y dedica á nuevas edificaciones el nuevo capital que entra en sus Cajas procedente del ahorro. Cuando la cantidad abonada por un suscriptor asciende, con los intereses, al precio aproximado de una casa, queda el inquilino convertido en dueño de la finca.

Basada en un pensamiento análogo, fundóse hace muy pocos años en Valencia una Sociedad constructora de casas para obreros, con un capital de 10.000 pesetas en acciones amortizables, pero sin interés.

En ella, los menestrales pasan á ser propietarios de una habitación cómoda é higiénica al cabo de cierto número de años, sólo con satisfacer una modesta cuota mensual en concepto de alquiler. Según la última Memoria, la Sociedad ha conseguido edificar una barriada de 30 casas en San Juan de la Ribera, y otra de 21 en la calle del Lirio, del Grao, encontrándose actualmente en la edificación de la tercera, de 28 casas, en la partida de Jesús. Además, cuenta con solares en las inmediaciones del camino de Alginet, donde proyecta construir otra barriada de 40 ó 50 casas.

Muy plausible sería la constitución en Granada de Sociedades ó Patronatos semejantes á los citados; pero mientras se forman, y por si no se forman, ó se forman y fracasan, como le sucedió á La Constructora Obrera, el Monte de Piedad podría, á juicio del Consejero infrascrito, destinar una parte de sus beneficios, invertidos hoy en pa-

pel del Estado, á comprar un solar barato en el Albaicín ó en la Quinta, pues en el Triunfo dice nuestro compañero D. Ramón Maurell que la cimentación es costosa, por haber sido el antiguo vaciadero de la ciudad, y la salida de las aguas sucias muy difícil, á causa de la inferioridad de las rasantes de las carreteras que por él pasan.

Una vez adquirido solar suficiente para un grupito de cuatro casas unidas por sus ángulos, que dejen en el interior un gran patio ó jardín para la ventilación de las viviendas y el esparcimiento de los chicos, bajo la vigilancia directa de sus madres, evitando así la convivencia en el arroyo con los llamados á ser carne de presidio por la falta absoluta de educación, y de edificadas aquéllas en condiciones absolutamente higiénicas, procederíase á su arrendamiento mediante un concurso de aspirantes, en el cual se prefiriera á los que tuviesen ocupación constante que asegurara la renta, y dentro de ellos á los de familia más numerosa y de honradez y de laboriosidad más patentes.

No habla ni piensa, hoy por hoy, el que suscribe en hacer propietarios á los inquilinos, valiéndose del seguro, como propone el capítulo III del proyecto del Instituto de Reformas Sociales, y comenta muy atinadamente el Vocal del mismo, Sr. Maluquer y Salvador, en un notabilísimo informe, por dos razones: la primera, porque el Monte de Piedad, sin aguardar á Leyes ni Reglamentos, puede emplear sus ganancias lo mismo en papel del Estado que en fincas, si bien al hacer lo último realizaría una obra altamente meritoria, y la segunda, porque el jornal en Granada no permite muchos ahorros, ni la clase proletaria tiene todavía suficiente cultura para comprender el mecanismo del seguro.

Con proporcionar habitaciones higiénicas por un alquiler módico se resuelve el problema de la habitación barata; por consiguiente, dejando para más adelante perfeccionamientos que aquí son prematuros, el Monte de Piedad puede acometer el ensayo que propone el Consejero que suscribe, y, si sale bien, puede más adelante llegar hasta la moderna gran casa de vecinos, imitación modesta de la que la fundación Rothschild ha construído en la rue Belleville, de París, con paredes de *ripolin,* donde está prohibido clavar; cocina acondicionada, para que su calor eleve la temperatura del comedor en invierno; dormitorio apropiado, para subdividirlo en compartimentos por medio de biombos, y en el bajo, locales para reunión donde se den lecturas ó conferencias y se organicen honestas fiestas de familia, además de Economatos organizados por los vecinos para obtener la bondad y economía en los productos alimenticios, etc., etc.

Por todo lo dicho, tengo el honor de someter al Consejo la siguiente

Proposición. — El Consejo de Administración del Monte de Piedad y Caja de Ahorros acuerda que la Junta directiva estudie la manera de invertir parte de sus beneficios en la construcción de casas baratas para granadinos de humilde posición, y traiga á nuevo Consejo el fruto de su estudio.—*Juan Echevarría.*

Granada 7 de Mayo de 1909.

La anterior proposición no ha sido aún aprobada por el Consejo de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad. Esta institución, según noticias oficiosas, apoyaría gustosa á cualquier Sociedad constructora que se creara en Granada, empleando el Monte sus ahorros en obligaciones de la Sociedad, siempre que el Banco de España las admitiera como valores pignorables.

Sobre esta base se realizan en la actualidad trabajos importantes para constituir la aludida Sociedad constructora.

GUIPUZCOA

Caja de Ahorros de San Sebastián. — Hay un membrete que dice: *Comisión provincial de Guipúzcoa. Circular núm. 24.* — Existe un dominio en donde el Poder público puede alcanzar y modificar de alguna manera las relaciones económicas entre individuos, y realizar por ello una transformación, cuando menos preparatoria: es el dominio municipal. En este dominio, allí donde se pueda remediar directamente algún mal social, coexistirá el deber de intervenir. Nadie ignora que uno de los mayores motivos de queja es la deplorable insuficiencia de los alojamientos para las clases modestas y menesterosas de la sociedad, trayendo como resultado un horrible hacinamiento, una promiscuidad sórdida, que engendra el vicio y las enfermedades; en una palabra, el sufrimiento bajo todas sus formas.

Los Municipios, dentro de su propia esfera de acción, pueden cooperar á la sustitución de esos alojamientos por otros de buenas condiciones higiénicas por medios indirectos que, aplicados con buena voluntad, pueden ser tan eficaces quizás en sus resultados como otros directos á cuya aplicación no presida el mismo espíritu.

Sin embargo, hay que decir que en las construcciones realizadas en otros países se han llevado á cabo ensayos interesantes más que de un resultado práctico. Esas casas hermosas que se admiran cuando se

visitan tienen el inconveniente de costar demasiado, porque al capital empleado, además de un interés módico, hay que agregar la amortización que en sesenta años, por ejemplo, representa al año 1 y 1/2 por 100 del capital. Si no se llega, de una manera ó de otra, á disminuir el coste del alquiler, el resultado que se trata de obtener será negativo, y sería ciertamente inútil y vano el ofrecer condiciones de vida mejores y más costosas á personas por quienes nada se hiciera para aumentar los recursos.

Á obviar este inconveniente viene el método indirecto adoptado por la Diputación provincial en sus sesiones de Diciembre último. El capital que la Caja de Ahorros provincial empleara en construcciones de esta índole quedaría disminuído con la subvención de un 25 por 100 acordada por la Diputación provincial y las donaciones que hicieran los Municipios interesados en que las construcciones se lleven á cabo en su término jurisdiccional. Disminuído así el coste de la obra, disminuye como consecuencia el del alquiler, tratándose de un organismo cual el de la Caja de Ahorros, que no busca la especulación, y de esa manera indirecta puede llegarse al resultado apetecido: alojar las clases obreras de la sociedad en habitaciones higiénicas y relativamente económicas, es decir, al alcance de sus modestos recursos.

La Excma. Diputación, de conformidad con el dictamen de la Comisión de Cuestiones Sociales y con la enmienda presentada al mismo, acordó, en sesión del día 15 de Diciembre último, consignar en el presupuesto de 1904 la cantidad de 25.000 pesetas á los fines expresados, y que las casas-modelo, á cuya construcción se invitaba á la Caja de Ahorros provincial, se construyan en aquel pueblo que mayor subvención conceda á la misma Caja para ese efecto, á título completamente gratuito.

En su sesión del 27 de Febrero último, la Junta de gobierno de la Caja de Ahorros provincial acordó destinar 100.000 pesetas de sus fondos propios á la realización de un ensayo de esta clase. La Diputación provincial contribuirá con 25.000 pesetas; á los Ayuntamientos corresponde ahora señalar la dotación que destinen para este objeto. meditando las grandes verdades que encierra el pensamiento siguiente, debido á Jules Simon: «Sin alojamiento, no hay familia; sin familia, no hay moral; sin moral, no hay hombre; sin hombre, no hay patria.»

La Comisión provincial espera del celo y la actividad de ese Ayuntamiento que prestará al asunto presente toda la atención requerida, para que los esfuerzos de todos sean realmente fecundos en resultados

prácticos, y porque esta cuestión, en apariencia especial y restringida, llega á influir en los problemas más serios de la vida social.

Dios guarde á usted muchos años. San Sebastián 17 de Marzo de 1904.—El Vicepresidente, *Tomás Balbás*.—El Secretario, *Ramón de Zubeldía*.—Sr. Alcalde de .....

***

Hay un membrete que dice: *Comisión provincial de Guipúzcoa. Circular núm. 3.*—Penetrada la Excma. Diputación de la gran importancia que para el problema social encierra el proyecto de construcción de casas para obreros, acordó en sesión del día 15 de Diciembre último consignar en el presupuesto vigente de 1904 la cantidad de 25.000 pesetas, declarando que las casas-modelo, á cuya construcción se invitaba á la Caja de Ahorros provincial, se habían de construir en aquel pueblo que mayor subvención concediese á su vez á la misma Caja con ese objeto, á título completamente gratuito, según decía esta Comisión á ese Ayuntamiento en circular de 17 de Marzo de este año.

Y siendo este uno de los asuntos que se han de tratar en las sesiones ordinarias del presente período semestral, se ve esta Comisión en el caso de señalar el plazo improrrogable de diez días para que los Ayuntamientos contesten á la precitada circular, debiendo tener entendido que dicho término empezará á correr desde el día de la fecha.

Dios guarde á V. S. muchos años. San Sebastián 10 de Mayo de 1904.—El Vicepresidente, *Modesto Aguirre Zabala*.—El Secretario, *Ramón de Zubeldía*.—Ayuntamiento de .....

***

La Sección no tiene noticia de que esta iniciativa haya prosperado.

Cajas de Ahorros de Tarrasa y de Tolosa.

(Véanse sus iniciativas antes, en la *Información de la Sección 3.ª del Instituto de Reformas Sociales.)*

c) SOCIEDADES CONSTRUCTORAS

Se dan en este capítulo noticias que la Sección 1.ª posee sobre algunas Sociedades constructoras, algunas citadas ya en la Información de la Sección 3.ª (V. antes, págs. 259 y siguientes). Son, pues, estos datos, en parte, ampliación de los anteriormente expuestos.

ALBACETE

La Casa del Pobre.

Con este nombre se fundó en 1906, en Albacete, una Asociación benéfica que se proponía hacer desaparecer las cuevas existentes en las afueras de la población, proporcionando albergues higiénicos y baratos á sus moradores.

Proyectaba construir barriadas de casas obreras en los sitios que mejores condiciones reunan, á juicio de la Junta creada al efecto, que se harán por grupos de cuatro. Terminado cada grupo, pasarán á ocuparlo los moradores de las aludidas cuevas que quepan en aquéllas, y cuando las cuevas sean por completo desalojadas y demolidas, se disolverá la Sociedad, pasando todos sus derechos al Ayuntamiento de la capital.

El presupuesto de cada grupo es de pesetas 5.484,41.

El alquiler será gratuito, transmitiéndose el derecho de vecindad á los hijos y nietos de los moradores de las cuevas.

ALICANTE

Sociedad Los Diez Amigos.

En 1882 se fundó una Sociedad anónima titulada Los Diez Amigos para la construcción de 208 casas de dos plantas en el barrio de Benalúa, entre ellas algunas de un valor de 2.000 pesetas, para que pudiesen ser alquiladas por los obreros. Más tarde se acordó que las casas fueran de un piso más, aumentándolas en comodidades y elevando su presupuesto á 10.000 pesetas; y como, aunque las casas quintuplicaban su valor y eran capaces para varias familias, se necesitaba mucho más tiempo para amortizarle, la clase obrera se retrajo de adquirirlas.

Sociedad constructora de casas para obreros.

Por iniciativa de la Liga de Propietarios de fincas urbanas de Alicante se nombró una Comisión encargada de organizar una Sociedad para la construcción de esta clase de casas, la que, á fin de arbitrar recursos para ello, acordó en 30 de Abril último la realización de un empréstito de 250.000 pesetas, en 2.000 obligaciones de 125 pesetas cada una, pagaderas en 25 mensualidades cada una, y devengando un interés de 5 por 100 anual por las cantidades desembolsadas, y amortizables en diez años, según indica el documento que se acompaña.

Terminado el plazo de suscripción el 31 de Julio, han sido pocas las conseguidas. Esto no obstante, la Comisión sigue practicando gestiones para la realización de la idea.

BILBAO

Sociedad constructora.

Respetables personalidades de Bilbao constituyeron en 1909 una Sociedad, cuyo fin es construir casas para la gente pobre, ofreciéndola habitaciones higiénicas á precios moderados, pues la repetida entidad sólo pretende obtener un beneficio de 3 por 100 de la cantidad que ha de emplear en la construcción.

La Sociedad publicó en la prensa local un llamamiento á los propietarios de terrenos, con objeto de adquirir aquellos que reunan mejores condiciones, teniendo en cuenta principalmente su situación, su orientación y su coste.

CARTAGENA

La Conciliación.

Existe una Sociedad titulada La Conciliación, que edifica casas para sus asociados, cuyo valor no puede exceder de 5.000 pesetas. Los socios las pagan á razón de 5 pesetas por cada 1.000 de valor, quedando dueños de ellas cuando satisfacen éste en la indicada forma. Su Reglamento está aprobado por la Superioridad con fecha 21 de Diciembre de 1907.

Asociación de la Prensa.

La Asociación de la Prensa de Cartagena está construyendo en los terrenos del Ensanche una casa para adjudicarla por concurso al obrero que, por su laboriosidad y honradez, merezca ser preferido.

ELDA

La Prosperidad.

Esta Sociedad tiene ya construídas 81 casas, de un valor aproximado de 2.000 pesetas, que serán propiedad de los adjudicatarios, pagando 1 peseta mensual durante diez y siete años.

Al final de la presente obra puede consultarse el Reglamento de esta importante Sociedad.

Según el *Estado de ingresos y gastos* habidos desde su fundación, en 7 de Mayo de 1899, á 31 de Diciembre de 1908, hubo:

196.013,76, de ingresos, y 190.881,62, de gastos.

En los nueve años y siete meses de existencia de la Sociedad ha habido por ingresos ordinarios, consistentes en cuotas semanales de peseta y cuotas semanales de alquileres á 2,50 pesetas, la cantidad de 140.451,25 pesetas.

Por ingresos eventuales, resultantes por el 5 por 100 de recargos sobre cuotas atrasadas, transferencias, arriendos de fincas, venta de árboles, bonificaciones en pagos, y por ingreso de socios después de constituída la Sociedad, la cantidad de 3.540,55 pesetas.

Se considera como utilidad la cantidad de 5.994,25 pesetas, producto del 25 por 100 sobre 23.977 pesetas, correspondientes á 48 acciones liquidadas, y que, habiendo percibido el 75 por 100 de esta cantidad, han sido pagadas 17.981,25 pesetas.

Para saber la utilidad que la Sociedad ha tenido y la que corresponde á cada una de las acciones, baste formar el capital activo, además del metálico, el valor de las fincas rústicas adquiridas, y valorando las casas construídas por su coste, mediante las subastas,

	Pesetas.
resultando en el día de la fecha un efectivo de	3.023,75
Valor de las fincas rústicas	18.428,95
Idem de las 81 casas	132.629,16
Hacen un total de	154.081,86
que deduciendo	
un pasivo por los empréstitos realizados de	50.000
resulta un líquido á favor de	104.081,86

cuyo capital, dividido entre 147 acciones, corresponde á cada una la cantidad de 708,10 pesetas, teniendo una utilidad del 40,50 por 100, ó sean 204,10 pesetas.

LA CORUÑA

Sociedad constructora de casas para obreros.

La Sección tiene noticia de que se constituyó en 1893, con objeto de «proporcionar vivienda propia al obrero honrado y laborioso».

Se fijó la duración de la Sociedad en veinticinco años, prorrogables por otros cinco por acuerdo del Patronato.

Representaban el fondo social acciones de 100 pesetas, sin interés.

La dirección y administración de la Compañía se sometía á un Patronato, renovable por cuartas partes anualmente.

Las casas quedaban de propiedad de la Asociación, que retiene su dominio mientras las mensualidades de alquiler (de 10 á 15 pesetas al mes) no llegan á cubrir el valor de la finca.

La Sección no ha conseguido obtener noticias sobre la vida de esta Sociedad.

LA UNIÓN

Patronato Obrero de San José.

El Patronato Obrero de San José, entre otras finalidades, se dedica á construir casas para obreros, teniendo actualmente edificadas 4; los obreros que las ocupan pagan el interés del 3 por 100 de su importe y una pequeña cantidad por amortización; una vez terminado el pago, el Patronato traspasa la propiedad de la casa al obrero.

MADRID

El Porvenir del Artesano.

En Mayo de 1873 se constituyó en Madrid una Sociedad cooperativa llamada El Porvenir del Artesano.

El Dr. Ph. Hauser, en su libro *Madrid bajo el punto de vista higiénico,* da sobre la misma las noticias siguientes:

«Su objeto era construir casas obreras para los socios que la constituían dentro del perímetro del ensanche de Madrid ó próximas á él. Adoptó tres tipos de edificación, cuyo valor era de 7.800 pesetas para el primero, 5.200 para el segundo y 2.600 pesetas para el tercero. La

Sociedad se componía de secciones de 50 individuos, cada uno de los cuales optaba por cualquiera de los tipos ó grupos indicados. El individuo que se decidía por una casa del primer tipo pagaba 3 pesetas semanales, 2 pesetas por una del segundo y 1 peseta por una del tercero. Cada año, las secciones construyeron una casa del tipo respectivo con el producto de las cuotas semanales, y se sorteaba entre los individuos de la sección correspondiente, descontando del número de éstos los ya agraciados. Los que habían obtenido la suerte tomaron posesión de la casa y pagaron desde entonces mensualmente, á más de la cuota semanal, una cantidad anual que no excedió del 10 por 100 del valor empleado en la construcción de la casa. En cuanto los alquileres ascendían á la cantidad necesaria para construir otra casa del tipo correspondiente, se procedía á su construcción. Los gastos ocasionados por la administración de la Sociedad se amortizaron cada mes ó cada trimestre, en las secciones respectivas, por medio de un dividendo igual entre los socios, dedicando á este fin las multas y demás beneficios que tuviesen por el Reglamento. Los fondos se depositaban en la Caja de Ahorros del Monte de Piedad de Madrid, los cuales no podían extraerse sin un aviso autorizado por el Presidente y por uno de los Secretarios de cada sección, con el visto bueno de la Junta superior.»

Á lo que parece, la Sociedad vivió poco tiempo, pues las disensiones entre los mismos socios dieron lugar á su disolución.

La Constructora Benéfica (1).

Creada la Asociación de caridad La Constructora Benéfica el día 28 de Abril de 1875, el primer acto que realizó para cumplir sus fines fué adquirir una gran extensión de terreno en el barrio del Pacífico, que, por sus condiciones de proximidad á la estación del ferrocarril del Mediodía, presentaba ventajas para sus obreros, necesitados de habitaciones inmediatas al punto donde fácilmente hallan trabajo.

En situación de estudiar el sistema más conveniente de construcción, aun cuando en sentir de las Comisiones facultativa y económica hubiera sido preferible el de casas aisladas, hubo de aplazarse éste para cuando la Sociedad contara con mayores recursos, limitándose

(1) Véase las láminas 1 á 5 al final de esta obra.

por aquel entonces á levantar cuatro casas que sirvieran de vivienda para seis familias cada una.

Atendió la Sociedad á sus primeros gastos con los resultados de la suscripción abierta al público y con el producto de los legados de la Condesa Krasinsky y de D. Salustiano de Olózaga.

El Secretario, D. Carlos María Perier, logró al poco tiempo que se aprobara un proyecto de Ley por él presentado (1). La Memoria social del año 1878 daba ya cuenta de la construcción de un segundo grupo de casas de una vivienda sola en el mismo barrio del Pacífico y contiguas al primer grupo edificado.

En esta misma Memoria se publicaron por primera vez las reglas para el alquiler de las casas y amortización del capital que representan. «La Asociación—dice el documento citado—construye viviendas en los sitios convenientes de esta capital, para hacer un grande beneficio á los trabajadores; señala por valor de las casas el coste del edificio y la planta, y por medio del alquiler y cuota de amortización, desea y procura que los inquilinos, fomentando sus ahorros, se conviertan, cuanto antes puedan, en propietarios. Los busca morigerados, perseverantes y más ó menos menesterosos; y ¡ojalá que todos, comprendiendo por experiencia cuán seguro premio alcanzan el trabajo asiduo, la ordenada vida, las sobrias y honradas costumbres y la previsión inteligente, coronen de felicidad sus modestos hogares, y á esta Asociación del lauro por ella más apetecido, del contento de ver convertidos en dueños de su propia vivienda á gran número de trabajadores en Madrid y (si el ejemplo cunde) en el resto de España!

»Para contribuir á este importante fin hállase abierta en sus oficinas una suscripción de donativos, por una vez ó por mensualidades, de los socios y bienhechores, y en ellas están de manifiesto los Estatutos, Reglamentos, Memorias y cuentas anuales.»

Obtenida la protección de los particulares (suscripción, trabajo profesional gratuito, etc.), y aumentados los ingresos por las subvenciones del Ayuntamiento, Diputación, Casa Real, Casinos y otras Corporaciones, á los diez años de existencia daba cuenta La Constructora Benéfica (2) de haber conseguido:

Un activo de 288.000 pesetas.

---

(1) Véase *Antecedentes parlamentarios*, páginas 199 y siguientes. Formaron la Comisión del Congreso que dictaminó sobre el proyecto don Claudio Moyano, Presidente; D. Antonio Sedó, D. Pedro Bosch y Labúas, D. Antonio Palau, D. Pedro Escudero y D. Carlos María Perier.

(2) Memoria de 1885.

Un haber social que en 1.º de Enero de 1886 es de 175.000.

Una recaudación mensual de 2.250 pesetas.

Que ha transmitido al conjunto de sus inquilinos 112.000 pesetas, cuyo capital representa el 40 por 100 del valor de los cinco grupos de construcción.

No es de extrañar que, encontrándose encauzada la obra, buscara ya en 1889 nueva orientación dentro de sus propios fines, acordando en aquel año la Comisión económica, entre otras cosas: la prórroga á treinta ó treinta y cinco años del período máximo de veinte que venía rigiendo para la amortización del precio de las viviendas; el establecimiento del cómputo fijo de àlquiler y amortización, para que voluntariamente se optara entre este sistema ó el entonces vigente (de amortización gradual); la no limitación á los simples jornaleros de la concesión de las casas, admitiendo en cambio á obreros de superior jornal.

Ochenta y seis viviendas, representativas de un valor de 352.450 pesetas, se habían construído el año 1889, y de ellas 20 habíanse transmitido á los obreros.

El oficio de éstos era, según la Memoria de dicho año: pintores, 4; carpinteros, 4; torneros, 2; ebanistas, 2; tallistas, 2; cobradores del tranvía, 2; vidriero, 1; cerrajero, 1; colchonero, 1; calderero, 1. Ganaban de jornal: 1, 3 pesetas diarias; 2, 4; 2, 4,50; 4, 5; 1, 5,50; 7, 6; 1, 9; 2, 10; y tardaron en pagar el total importe de sus cuotas: 2, menos de un año, importando aquéllas 9.875 pesetas; 2, más de uno y menos de dos ídem, ídem 10.650; 4, más de dos y menos de tres ídem, ídem 22.650; 2, más de tres y menos de cuatro ídem, ídem 6.000; 1, más de cuatro y menos de cinco ídem, ídem 5.550; 1, más de cinco y menos de seis ídem, ídem 5.825; 1, más de seis y menos de siete ídem, ídem 5.550; 4, más de siete y menos de ocho ídem, ídem 22.725; 1, más de ocho y menos de nueve ídem, ídem 4.325; 2, más de nueve y menos de 10 ídem, ídem 8.325, que hacen un total de 101.475 pesetas.

En junta de 14 de Octubre de 1890 se reformaron los Estatutos en el sentido de quitar al ahorro su carácter de obligatorio. El inquilino, de este modo, puede medir sus fuerzas y optar después por pagar la cuota de amortización ó tan sólo el alquiler de la casa. La reforma se extendió además á los siguientes puntos: Construcción de casas higiénicas y baratas para su alquiler por habitaciones. Compra de casas para higienizarlas con el mismo objeto. Extensión de los beneficios de la Sociedad á las clases, no sólo trabajadoras, sino también á las desacomodadas en general. Orientada de este modo, la Asociación hubo

de luchar, según sus propias declaraciones (1), con *la existencia en Caja de exagerada cantidad de metálico* (2).

La Junta quería á todo trance emplear su dinero, y hasta encontrarse en *déficit*, única situación en que Asociaciones de Caridad, principalmente fundadas en donativos, pueden florecer y prosperar. Buena prueba de esto es lo sucedido con la misma Constructora Benéfica. Nació de limosnas, y con ellas creció y prosperó en la forma de todos conocida, sin tener entonces en Caja sino *esperanzas*, y á pesar de ello, nunca faltó á sus compromisos. Su decadencia (hay que confesarla, por triste que sea) data del instante en que tuvo 1.000 duros sin emplear, porque entonces, sin tener lo suficiente para nuevas edificaciones, tenía demasiado para que le dieran limosnas, y las cuotas, voluntarias siempre, disminuían, y nada se podía hacer.

En suma, durante estos cinco años (3), la vida y el progreso de la Asociación han sufrido cierta parálisis por las causas indicadas ya, debiendo esto servirnos de ejemplo para que no nos vuelva á suceder, es decir, que se hace absolutamente preciso en todas épocas el inmediato empleo de los sobrantes.

La Junta directiva anunciaba á renglón seguido la adquisición de solares, el proyecto de edificación de un nuevo barrio en la calle de Cartagena y la compa de una casa vieja en la calle de la Solana, con objeto de derribarla y construir, mediante concurso, en su lugar, una *casa de vecindad modelo,* según el proyecto del Arquitecto D. Arturo Calvo.

Esta última aspiración fué pronto convertida en realidad. A 125.000 pesetas próximamente ascendió el coste y valor material de la casa, incluso el terreno, y, según la Junta directiva (4), «dentro de las condiciones corrientes de construcción en Madrid, que dejan bastante que desear, la casa calle de la Solana, señalada con los números 13 y 15, puede decirse es de lo mejor en su clase. No constituye, ciertamente, el tipo ideal y modelo de esta clase de construcciones en el Extranjero, ni tal ha sido el propósito de La Constructora Benéfica; pero representa, sin duda alguna, un gran adelanto, y si produjese el efecto tan deseado de que las demás viviendas de obreros y de no obreros tuvieran siquiera las condiciones higiénicas de la casa calle

(1) Memoria correspondiente á los años 1893, 1894, 1895, 1896 y 1897.

(2) Á fines de 1897 tenia en su cuenta corriente del Banco de España más de 100.000 pesetas.

(3) 1893 á 1897.

(4) Memoria de los años 1898, 1899, 1900 y 1901.

de la Solana, esta Sociedad se consideraría muy satisfecha». «Someramente indicado el presente de nuestra Asociación—dice la Memoria últimamente citada—, conviene decir algo acerca del porvenir, sobre todo cuando, sin propósito preconcebido, se encuentra de hecho planteado el problema de la utilización del crédito. Cómo y por qué ha acudido á él La Constructora Benéfica, queda explicado; pero falta saber si debe estimarse como recurso extraordinario, sin carácter alguno de precedente, ó si, por el contrario, puede y debe La Constructora Benéfica hacer uso de él para el cumplimiento de sus fines. La Constructora Benéfica no tiene ningún interés en poseer propiedades. Su misión es la de facilitar, y á ser posible, en su caso, que otros lleguen á ser propietarios de viviendas higiénicas, y por eso se construyeron las barriadas de casas del Pacífico y Bellas Vistas. Después se pensó en procurar habitaciones decentes é higiénicas mediante sólo el alquiler, y aunque esto sea, sin duda, una obra meritoria y de interés público, es lo cierto que inmoviliza su capital y limita sus constantes propósitos de ampliar sus construcciones en provecho de la clase obrera. El problema de las viviendas para obreros se presenta en estos últimos tiempos bajo formas muy nuevas, y La Constructora Benéfica parece llamada, por su origen y su historia, á resolverlo, en la medida de sus fuerzas, en Madrid. Ha hecho tres ensayos: casas aisladas en propiedad, casas de pisos también en propiedad, y, últimamente, casa de vecindad para alquiler solamente.

Para emprender otras soluciones necesita contar con los medios adecuados, es decir, con dinero, y éste puede adquirirlo, ó bien realizando lo que hoy todavía constituye sus propiedades, incluso la casa de la calle de la Solana, ó bien adoptando francamente el sistema de ofrecerlas en garantía de los fondos que necesite para las nuevas construcciones.....»

***

Memoria explicativa de sus trabajos, que remitió al Instituto de Reformas Sociales en 1907.—La Constructora Benéfica construye actualmente un nuevo grupo de casas en el solar que posee en el extrarradio de esta capital, en el ángulo Sudeste que forman la calle de Cartagena y el antiguo camino de Canillas, y con fachada á ambas vías.

Además, en el interior del terreno se trazan dos calles particulares que han de establecer, no sólo la circulación entre las diversas casas que constituyen el grupo, sino también para los servicios de canalización, desagües, alumbrado, recogida de basuras, etc., y cu-

yas vías quedarán cerradas con verja en sus desembocaduras al camino de Canillas, á fin de evitar, durante la noche, que se convierta en refugio de vagabundos.

Las nuevas casas son de dimensiones varias, y, en general, de cinco tipos distintos, ateniéndose á la clasificación siguiente: 1.° Casas de dos pisos y con una superficie, en cada uno, de 90 metros cuadrados próximamente; 2.° Casas de un solo piso y de una superficie total de 180 metros, pero con patio interior de 16 metros superficiales á lo menos; 3.° Casas de un solo piso, con una superficie de 48 metros próximamente; 4.° Casas de un piso, con una superficie de 71 metros, poco más ó menos, y 5.° Casas de dos pisos, con una superficie de 55 metros cuadrados en cada uno.

Responde esta clasificación á diferentes causas: de situación, precio en alquiler y otras que la Asociación constructora se propone atender, y que la sugiere su larga práctica de más de treinta años, y la adopción de lo dispuesto en sus Estatutos.

Para la ejecución material de estas casas se emplean materiales modestos, pero de buena clase, construyéndose sus muros de fábrica de ladrillo; sus pisos, de viguetas de acero forjado con bovedilla, y las cubiertas, en forma de terrados impermeables, haciendo uso del cemento líquido. Los demás elementos de construcción, como carpintería, guarnecidos, pavimentos, cocinas y retretes, son atendidos en la forma que las prácticas de la localidad y disposiciones vigentes señalan.

Considerando como punto esencialísimo para este género de construcciones el relativo á su policía é higiene, y no existiendo aún en aquella barriada y en situación conveniente colector general, se dispone para cada casa un pequeño pozo del sistema Mouras, en comunicación con una red general de atarjeas que pasen por las vías de comunicación, á fin de que recojan los sobrantes y sean conducidos á fosos del mismo sistema Mouras colocados en la embocadura del camino de Canillas, puntos en que sea fácil una limpieza, caso de que el pozo absorbente que á tales fosos acompaña fuera insuficiente para recoger los residuos que, hechos ya amorfos, no producen incomodidad, ni mucho menos perjuicio para la salubridad.

En sentido contrario, ó sea á contrapendiente del terreno, serán canalizadas por tubería de cemento armado las aguas pluviales, con objeto de recogerlas en un aljibe en que puedan ser utilizadas, y descargando su sobrante, en caso de haberle, á la red de alcantarillas y pozos absorbentes, contribuyendo á su limpieza.

Además del surtido de aguas que pueda proporcionar el aljibe,

dos fuentes de agua tomada del alumbramiento de excelente agua potable descubierto en el propio terreno, satisfarán las necesidades del barrio.

El agrupamiento de los edificios no se hace en la forma acostumbrada hasta aquí, ó sea en línea continua de fachadas á las vías, sino retirados en general de éstas y unidos por sus testeros, á fin de que por todas partes estén rodeados de terreno cuatro veces mayor de la superficie edificada, en el que puedan hacerse plantaciones, pequeños cultivos, ó sencillamente patios exteriores para la cría de aves, en los que todo esté á la vista y pueda ejercerse fácil vigilancia que impida la existencia en ellos de basuras, despojos y cualquiera otra clase de focos de desaseo é insalubridad.

Por otra parte, y como la superficie total de las edificaciones no pasa de 2.500 metros cuadrados, y el solar total de que se dispone mide 7.877, resultan los edificios en las mejores condiciones de ventilación, asoleo é higiene que puede apetecerse.

Por último, el coste de los diferentes tipos de casa está calculado para que el precio de alquiler y amortización mensual varíe desde 52 pesetas como máximum y 25 como mínimum al comenzar el contrato, y ateniéndose al plazo de diez, doce ó quince años, según los casos, para que el inquilino se convierta en propietario de su casa y parcela de terreno, teniendo que cercar ésta con verja de hierro, madera ó seto vivo entre árboles.

La Sociedad conserva la propiedad del terreno dedicado á calles particulares, y se reserva el derecho de imponer á los que lleguen á propietarios un pequeño canon anual ó semestral para el arreglo y reparaciones de tales vías, y aun la nuda propiedad de las fincas que enajena, á fin de evitar que en las transmisiones futuras se altere, por aglomeración de nuevas edificaciones, la disposición fundamental del grupo.

La situación de éste, en sitio alto y despejado, unido ya con el centro de la capital por el tranvía eléctrico que va desde la Prosperidad á la plaza de San Francisco el Grande, pasando por la Puerta del Sol, que permite, por tanto, acudir en buenas condiciones á la mayor y mejor parte de los obradores y talleres de Madrid, tiene sobradas ventajas para que pronta y seguramente se realicen los propósitos de la Sociedad constructora.

Madrid 28 de Febrero de 1907.—*Juan Bautista Lázaro*, Arquitecto y Contador de esta Asociación.

RELACIÓN de los inquilinos que han llegado á ser propieta
á la fecha del 31 de

Número de orden.	NOMBRES Y APELLIDOS	VALOR de la casa ó del cuarto. — *Pesetas.*	CALLE Y NÚMERO
1	D. José Alcolea..............	6.250	Pacífico, 31..................
2	Aquilino Pérez...........	3.000	Caridad, 9, bajo..............
3	Francisco Rodríguez.......	6.250	Pacífico, 33..................
4	Antonio Menéndez.........	5.825	Caridad, 5....................
5	Leonardo Iglesias..........	5.550	Pacífico, 35..................
5 bis	Domingo Graciani.........	5.550	Pacífico, 29..................
6	Santos Cristén.............	5.825	Caridad, 6....................
7	Luis Teulón...............	6.325	Caridad, 39..................
8	Antonio Demandre.........	4.325	Caridad, 16..................
9	Ramón José Arribas........	3.000	Caridad, 8, bajo izquierda.....
10	Cirilo García Herreros......	5.825	Caridad, 40..................
11	Cayetano H. García........	4.325	Caridad, 28..................
12	Mariano Gandía............	5.550	Caridad, 3....................
13	Manuel Magdalena.........	4.325	Caridad, 22..................
14	Basiliso Rosel.............	8.250	Caridad, 9, mitad izquierda....
15	Alfonso Blanco............	4.325	Caridad, 14..................
16	Segundo Larrea...........	5.825	Pacífico, 37..................
17	Eugenio Vacas............	2.500	Caridad, 8, segundo izquierda.
18	Francisco Crespo..........	4.325	Caridad, 20..................
19	Pedro Carpintero..........	4.325	Caridad, 33..................
20	Francisco Fernández Cobos.	4.325	Caridad, 24..................
21	Angel Moreno.............	5.550	Caridad, 4....................
22	Antonio Menéndez.........	8.250	Caridad, 7, mitad izquierda....
23	Diego Basabilbaso.........	8.250	Caridad, 10, mitad derecha....
24	Federico Drumm...........	5.825	Pacífico, 37..................
25	José García Díaz..........	4.150	Caridad, 38..................
26	Angel de Castro...........	8.250	Caridad, 10, mitad izquierda...
27	Francisco Pedregal.........	4.325	Caridad, 27..................
28	Sebastián Hernández.......	4.325	Caridad, 34..................
29	Alonso Mon...............	5.750	Caridad, 8, bajo, D, y principal, Y
30	Agustín Pedregal..........	4.325	Caridad, 23..................
31	Rafael Martín.............	4.325	Caridad, 15..................
32	Pedro Unzueta............	4.325	Caridad, 12..................
33	Juan F. Baeza.............	4.325	Caridad, 18..................
34	José García Díaz..........	4.150	Caridad, 35..................
35	Vicente D. López..........	4.325	Caridad, 30..................
36	Tomás Vicente González...	4.325	Caridad, 19..................

rios de sus respectivas casas, sitas en el barrio del Pacífico, Diciembre de 1906.

FAMILIA DEL INQUILINO	OCUPACIÓN Ú OFICIO	FECHA EN QUE PASÓ Á PROPIETARIO	OBSERVACIONES
Esposa y dos hijos...	Pintor de coches.....	6 de Octubre 1879.	
Viudo..............	Calderero...........	5 Septiembre 1880.	
Esposa............	Tornero en madera..	5 Septiembre 1880.	
Esposa............	Ebanista............	9 de Abril 1881.	
Esposa............	Pintor.............	15 de Octubre 1882.	
Esposa............	Carpintero.........	7 Septiembre 1884.	
Esposa y dos hijos...	Tornero en madera..	3 de Enero 1886.	
Esposa, madre y tres hijos............	Pintor adornista.....	1.° de Enero 1887.	
Esposa y tres hijos..	Pintor.............	1.° de Marzo 1887.	
Esposa y un hijo....	Vidriero............	1.° de Marzo 1887.	
Esposa y un hijo....	Tallista............	1.° de Mayo 1887.	
Esposa y un hijo....	Carpintero.........	1.° de Agosto 1887.	
Esposa y dos hijos...	Tallista............	1.° de Octubre 1887.	
Esposa y una hija...	Cerrajero..........	1.° de Junio 1888.	
Esposa............	Ebanista...........	4 de Noviembre 1888	
Esposa............	Carpintero.........	1.° Diciembre 1888.	
Esposa............	Cobrador de tranvia.	6 de Enero 1889.	
Esposa............	Cobrador de tranvía.	1.° de Marzo 1889.	
Un hijo............	Colchonero.........	1.° de Junio 1889.	
Esposa............	Carpintero.........	1.° de Agosto 1889.	
Dos hijos..........	Tornero en hierro....	30 de Abril 1891.	
Esposa............	Obrero mecánico....	30 de Junio 1891.	
Esposa............	Obrero mecánico....	28 de Febrero 1891.	
Esposa é hijo.......	Tornero mecánico...	31 de Julio 1891.	
Ninguna..........	Calderero..........	31 de Agosto 1892.	
Esposa, madre é hija	Ebanista...........	31 de Marzo 1893.	
Esposa é hijo.......	Ordenanza..........	30 de Junio 1893.	
Esposa y tres hijos..	Litógrafo..........	30 Septiembre 1893.	
Esposa, hijo y padre.	Guarnicionero	28 de Febrero 1894.	
Esposa, hijo y nuera.	Carpintero.........	30 Septiembre 1894.	
Esposa y cuatro hijos	Impresor...........	31 de Enero 1896.	
Esposa é hijo.......	Pintor de coches.....	28 de Febrero 1896.	
Esposa............	Calderero..........	30 de Noviembre 1895	
Esposa é hijo.......	Tornero en madera..	31 de Enero 1895.	
Esposa é hijo.......	Ebanista...........	30 Septiembre 1895.	
Esposa, hija y suegra	Pintor.............	31 de Agosto 1896.	
Esposa, hija y hermano............	Cobrador...........	30 de Noviembre 1897	

Número de orden.	NOMBRES Y APELLIDOS	VALOR de la casa ó del cuarto. — *Pesetas.*	CALLE Y NUMERO
37	D. Blas González	4.325	Caridad, 31
38	Basiliso Rosel	2.750	Caridad, 9, principal derecha
39	Rafael G. Alarcón	4.325	Caridad, 17
40	Antonio Obispo	4.325	Caridad, 11
41	Esteban Baena	4.325	Caridad, 29
42	Eustaquio Moscatelli	4.150	Caridad, 36
43	José Díaz Madroñero	4.325	Caridad, 21
44	Pedro Hernández	2.500	Caridad, 9, segundo derecha
45	Alejandro Seguido	4.325	Caridad, 32
46	Diego Fuentes	8.250	Caridad, 7, mitad derecha
47	Luis D. M. Quilo	4.325	Caridad, 13
48	Ceferino Carretero	4.325	Caridad, 25
49	Ricardo Mon	2.500	Caridad, 8, segundo izquierda
50	Braulio Valdeolivas	4.150	Caridad, 37

FAMILIA DEL INQUILINO	OCUPACIÓN Ú OFICIO	FECHA EN QUE PASÓ Á PROPIETARIO	OBSERVACIONES
Esposa, dos hijos y cuñada..........	Vidriero...........	31 de Mayo 1897.	
Su testamentaria....	»	31 de Agosto 1897.	
Padre y hermano....	Dependiente de com.º	31 de Julio 1897.	
Esposa y dos hijos...	Empleado en talleres.	1.º Septiembre 1899.	
Madre política......	Platero............	1.º Septiembre 1899.	
Esposa y hermana...	Mecánico..........	30 de Junio 1900	
Esposa............	Carpintero.........	30 de Junio 1900.	
Esposa............	Obrero asentador....	30 Septiembre 1900.	
Esposa é hijo.......	Albañil............	1.º de Junio 1901.	
Esposa y cuatro hijos	Calderero..........	1.º de Julio 1902.	
Esposa, hija y madre.	Empleado en talleres.	1.º de Enero 1906.	
Esposa é hijo.......	Auxiliar de oficina..	1.º de Noviembre 1905	
Esposa y dos hijos...	Cajista de coches....	1.º de Enero 1905.	
Esposa............	Guarda fontanero...	1.º de Junio 1905.	

Relación de alquileres de las habitaciones higiénicas y baratas que esta Asociación ha construído en la calle de la Solana, números 13 y 15, con vuelta á la del Águila.

CUARTOS Y ACCESORIOS	Alquiler mensual. — *Pesetas.*	Por año. — *Pesetas.*	OBSERVACIONES
Sótanos (para alquilar).			Esta casa se construyó en el año de 1900, y tiene, además de lo detallado, dos habitaciones en la portería y 15 guardillas trasteras para los cuartos. También ofrece á los vecinos el beneficio de tener retretes inodoros, fuente dentro de la casa y luz en la escalera que paga la Sociedad. El coste de la casa ha sido de 125.000 pesetas, y toda alquilada produce 6.500 pesetas de renta bruta al año.
Número 1	10	120	
— 2	15	180	
— 3	12,50	150	
— 4	7,50	90	
Planta baja.			
Tienda (esquina)........	60	720	
— (izquierda)......	50	600	
Cuarto bajo............	30	360	
Principales.			
Letra A	35	420	
— B	32,50	390	
— C	25	300	
— D	30	360	
Segundos.			
Letra A	35	420	
— B.................	32,50	390	
— C.................	25	300	
— D	30	360	
Terceros.			
Letra A	32,50	390	
— B.................	30	360	
— C..	22,50	270	
— D	27,50	330	

Aprobada por la Junta directiva en sesión del 7 de Febrero de 1901.

CUADRO de cómputos de alquileres y cuotas de amortización y de tablas graduales de descuento mensual de alquiler por las 24 viviendas del primer grupo de construcción.

CASAS BARRIO DEL PACÍFICO Calle de la Caridad, números 7 y 9, 8 y 10. (Las cuatro son iguales.)	SOLARES — Pies cuadrados.	Valor del capital.	Alquiler mensual.	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN Por 8 años, 96 meses.	Por 12 años, 144 meses.	Por 16 años, 192 meses.	Por 20 años, 240 meses.	Descuento en el alquiler mensual POR CADA CUOTA QUE SE ENTREGUE Por 8 años, 96 meses.	Por 12 años, 144 meses.	Por 16 años, 192 meses.	Por 20 años, 240 meses.	OBSERVACIONES
		Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Los totales del presente estado se obtienen multiplicando por 4 las cantidades de la primera línea horizontal, correspondiente á cada casa entera, por ser cuatro las construídas. En los decimales se han despreciado milésimas ó completado décimas. Los pisos altos tienen galería descubierta resguardada de la lluvia.
Cada casa entera....	2.988,24	16.500	80	171,88	114,59	85,84	68,75	0,84	0,56	0,42	0,34	
Cada mitad de alto á bajo...............	1.494,12	8.250	40	85,94	57,29	42,97	34,38	0,42	0,28	0,21	0,17	
Cada habitación baja con patio..........	1.494,12	3.000	15	31,25	20,88	15,63	12,50	0,16	0,11	0,08	0,06	
Cada habitación alta del piso principal ..	747,06	2.750	12,50	28,65	19,10	14,33	11,46	0,13	0,09	0,07	0,05	
Cada habitación alta del piso segundo...	747,06	2.500	12,50	26,05	17,37	13,03	10,42	0,13	0,09	0,07	0,05	
Totales de las 4 casas.	11.952,96	66.000	320	687,52	458,36	343,76	275	3,36	2,24	1,68	1,36	

Aprobado por la Comisión económica y por la Junta directiva en 14 de Abril de 1877.

CUADRO de cómputos de alquileres y cuotas de amortización y de tablas graduales de descuento mensual de alquiler para las 10 casas de las grupos de construcción segundo y tercero.

CASAS — BARRIO DEL PACÍFICO	Solares de cada casa. — Pies cuadrados.	Valor del capital de cada casa.	Alquiler mensual de cada casa.	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN DE CADA CASA				Descuento en el alquiler mensual POR CADA CUOTA QUE SE ENTREGUE				OBSERVACIONES
				Por 8 años, 96 meses.	Por 12 años, 144 meses.	Por 16 años, 192 meses.	Por 20 años, 240 meses.	Por 8 años, 96 meses.	Por 12 años, 144 meses.	Por 16 años, 192 meses.	Por 20 años, 240 meses.	
		Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	La diferencia en la extensión de la planta se encuentra en los patios de las casas, excepto la del núm. 33, que forma esquina, cuyo solar edificado es algo mayor que el de las restantes. Cada casa tiene planta baja y alta ó principal para una sola familia. En los decimales se han despreciado las milésimas cuando no llegaban á cinco, y añadido una centésima en caso contrario.
CALLE DE LA CARIDAD												
Números 3 y 4..	772	5.550	27	57,81	38,54	28,91	23,13	0,28	0,19	0,14	0,11	
Números 5 y 6.......	1.257	5.825	28,50	60,68	40,45	30,34	24,27	0,30	0,20	0,15	0,12	
CARRETERA DE VALENCIA												
Números 31 y 33.....	829	6.250	30,50	65,11	43,40	32,55	26,04	0,32	0,21	0,16	0,13	
Números 29 y 35.....	731	5.550	27	57,81	38,54	28,91	23,13	0,28	0,19	0,14	0,11	
Números 27 y 37.....	1.023	5.825	28,50	60,68	40,45	30,34	24,27	0,30	0,20	0,15	0,12	
Totales de cada grupo....	4.612	29.000	141,50	303,09	201,38	151,05	120,84	1,48	0,99	0,74	0,50	
Totales de ambos grupos...	9.224	58.000	283	604,18	402,76	302,10	241,68	2,96	1,98	1,48	1,18	

Aprobado por la Junta directiva en sesiones del día 13 de Marzo de 1878 y 30 de Enero de 1879.

CUADRO de cómputos de alquileres y de cuotas de amortización y de tablas graduales de descuento mensual de alquiler para las 34 casas de los grupos cuarto y quinto.

CASAS — BARRIO DEL PACÍFICO	SOLARES — Pies cuadrados de cada casa.	Valor del capital de cada casa	Alquiler mensual de cada casa	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN DE CADA CASA				Descuento en el alquiler mensual POR CADA CUOTA QUE SE ENTREGUE				OBSERVACIONES
				Por 8 años, 96 meses.	Por 12 años, 144 meses.	Por 16 años, 192 meses.	Por 20 años, 240 meses.	Por 8 años, 96 meses.	Por 12 años, 144 meses.	Por 16 años, 192 meses.	Por 20 años, 340 meses.	
		Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	
CALLE DE LA CARIDAD												Cuando no han llegado á cinco las milésimas, se han despreciado en estos cómputos; y en llegando á cinco, se ha añadido una centésima. El pequeño error que esto produzca es despreciable también en cada caso, y viene á compensarse el de unos con el de otros. Cada casa tiene planta baja con patio y planta alta, y sirve para una sola familia.
Números 11 y 12.....	984,19	4.325	19,82	45,05	30,04	22,53	18,02	0,21	0,14	0,10	0,08	
Números del 13 y 14 al 33 y 34 inclusives. 11 casas de cada grupo; de una......	959,84	4.325	19,82	45,05	30,04	22,53	18,02	0,21	0,14	0,10	0,08	
De las 10 restantes ..	9.598,40	43.250	198,23	450,50	300,40	225,30	180,20	2,10	1,40	1	0,80	
Números 35 y 36.....	733,53	4.150	19	43,23	28,82	21,62	17,29	0,20	0,13	0,10	0,08	
Números 37 y 38.....	752,08	4.150	19	43,23	28,82	21 62	17,29	0,20	0,13	0,10	0,08	
Números 39 y 40.....	925,58	6.325	28,99	65,89	43,92	33,94	26,36	0,30	0,30	0,15	0,12	
CALLE DE GRANADA												
Letras C y A.........	585,54	4.725	21,66	49,22	32,81	21,61	19,69	0,23	0,15	0,11	0,09	
Letras D y B.......	924,81	4.325	19,82	45,05	30,04	22,53	18,02	0,21	0,14	0,10	0,08	
Totales de cada grupo...	15.463,97	75.575	346,34	787,22	524,89	393,68	314,89	3,66	2,53	1,76	1,41	
Totales de ambos grupos..	30.927,94	151.150	692,68	1.574,44	1.019,78	787,36	629,78	7,32	5,06	3,52	2,82	

Aprobada por la Comisión económica en sesión de 24 de Junio de 1881, y por la Junta directiva en sesiones del día 27 de Junio de 1881 y del 26 de Enero de 1885.

CUADRO de cómputos de cuotas de amortización, alquileres-tipos y descuento gradual mensual de estos últimos, para las 18 casas del barrio de Bellas Vistas (calle de la Constructora Benéfica), desde 1.º de Enero de 1906.

CASAS (Calle y número ó letra)	Valor de la casa. — Pesetas.	Alquiler tipo. — Pesetas.	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN								DESCUENTO GRADUAL MENSUAL EN EL ALQUILER							
			8 años, 96 meses. — Ptas.	10 años, 120 meses. — Ptas.	12 años, 144 meses. — Ptas.	14 años, 168 meses. — Ptas.	16 años, 192 meses. — Ptas.	20 años, 240 meses. — Ptas.	25 años, 300 meses. — Ptas.	30 años, 360 meses. — Ptas.	8 años. — Ptas.	10 años. — Ptas.	12 años. — Ptas.	14 años. — Ptas.	16 años. — Ptas.	20 años. — Ptas.	25 años. — Ptas.	30 años. — Ptas.
Tenerife, A y D.	4.000	26,66	41,67	33,33	27,78	23,81	20,83	16,67	13,33	11,11	0,28	0,22	0,18	0,16	0,14	0,12	0,08	0,06
Tenerife, B y C.	4.900	32,67	51,04	40,83	34,03	29,17	25,52	20,42	16,33	13,61	0,34	0,26	0,22	0,20	0,16	0,14	0,10	0,08
Constructora, 5 y 6..........	4.500	30	46,88	37,50	31,25	26,79	23,44	18,75	15	12,50	0,30	0,24	0,20	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08
Constructora, 7, 8, 9 y 10.....	4.400	29,33	45,83	36,67	30,56	26,19	22,92	18,33	14,67	12,22	0,30	0,24	0,20	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08
Constructora, 3 y 4, y del 11 al 16.........	4.100	27,33	42,71	34,17	28,47	24,40	21,35	18,08	13,67	11,39	0,28	0,22	0,18	0 16	0,14	0,12	0,08	0,06

Aprobado por la Junta directiva en sesiones de 11 de Noviembre y 16 de Diciembre de 1905.

CUADRO de cómputos de cuotas de amortización, alquileres-tipos y descuento gradual mensual de estos últimos, para las dos casas para obreros, modelos C y D, construídas en la calle de Cartagena (barrio de la Guindalera), y para otras en construcción, que puedan resultar á menos coste.

DESIGNACIÓN DE LAS CASAS	COSTE de construcción del edificio. — Pesetas.	ALQUILER TIPO — Pesetas.	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN			DESCUENTO GRADUAL MENSUAL EN EL ALQUILER		
			En 10 años, 120 meses. — Pesetas.	En 12 años, 144 meses. — Pesetas.	En 15 años, 180 meses. — Pesetas.	10 años, 120 meses. — Pesetas.	12 años, 144 meses. — Pesetas.	15 años, 180 meses. — Pesetas.
Las dos primeras.								
Modelo letra C..............	2.750	18,33	22,92	19,10	15,28	0,15	0,13	0,10
Modelo letra D..............	3.500	23,33	29,17	24,31	19,44	0,19	0,16	0,13
Otras que pueden salir más baratas.								
Modelo letra C..............	2.200	14,67	18,33	15,28	12,22	0,12	0,10	0,08
Modelo letra D..............	2.800	18,67	23,33	19,44	15,56	0,15	0,13	0,10

La Ciudad Lineal, Compañía Madrileña de Urbanización.

La Compañía Madrileña de Urbanización (La Ciudad Lineal) se constituyó en 1894 para dar desarrollo práctico en Madrid á la teoría de las *ciudades lineales,* teniendo por lema el conocido «Á cada familia, una casa; á cada casa, una huerta y un jardín».

Sus Estatutos se basan en la resolución de dos problemas: 1.° El de la policía sanitaria, y 2.° El de facilitar á la clase obrera los medios de habitar y adquirir la propiedad de una casa mediante el concurso del trabajo individual, del ahorro y de la previsión.

La Compañía vende á plazos mensuales lotes de terrenos con término de veinte años para la adquisición total del derecho de propiedad, y construye lotes aislados de 3.000 á 25.000 pesetas, que enajena al contado ó por el sistema de amortización gradual del capital que el edificio representa.

Esto aparte, cada acción de la Compañía, de 500 pesetas, da derecho á un lote de terreno de 400 metros cuadrados.

La Ciudad Lineal, Compañía Madrileña de Urbanización, inauguró el 15 de Mayo de 1906 las 11 primeras casas para obreros que ha construído. Dichas casas y las que en lo sucesivo se construyan se venderán á plazos á los obreros que lo deseen, ó se alquilarán á los que no puedan ó no quieran fijar su residencia en las inmediaciones de la Ciudad Lineal.

Montepío General Obrero de España.

«*Viviendas* (1).—Uno de los empleos que el Montepío General debe dar á las utilidades de su capital pudiera ser la construcción de casas espaciosas é higiénicas para los obreros de las Asociaciones.

Esto debe hacerse huyendo de especular, alquilando habitaciones sanas y ventiladas á los trabajadores por una cantidad menor de la que es hoy corriente, ó bien facilitando la adquisición de las viviendas á plazos mensuales iguales, ó poco más, que los que en el día pagan tan modestos inquilinos.

Estas viviendas han de establecerse en sitios lo más cercanos posible del lugar donde los obreros trabajen.

---

(1) Extracto de la Memoria del Sr. Marqués de Camarines.

El obrero que quiera habitar una de estas casas pagará como alquiler la cantidad que representen las contribuciones é impuestos que pesen sobre la finca, el importe prudencial de las reparaciones que ésta requiera y un modestísimo interés destinado á aumentar los fondos del Montepío General.

El alquiler de una casa espaciosa cuyo costo sea de 3.000 pesetas, pagaría aproximadamente cada mes pesetas 17,50.

En las adquisiciones para estimular la virtud del ahorro y la conservación de lo suyo, pagaría el obrero un 3 por 100 de interés anual del capital pendiente de pago, y el resto de la cantidad que satisficiese mensualmente se destinaría á la amortización del referido capital.

Para proteger al obrero contra la usura le prestaría el Montepío alguna cantidad que pueda necesitar antes del pago completo de las 3.000 pesetas. Será preciso que lleve seis meses pagando la suma correspondiente, y el préstamo, que no excederá del 60 por 100 del capital ya devuelto por el adquirente, devengará el 5 por 100 de interés anual. Con el mismo objeto de evitar la explotación usuraria, el Montepío sólo transmitirá al que desee adquirir una casa el dominio útil de la misma, reservándose el directo, por cuyo reconocimiento pagará el dueño del edificio un canon de 3 pesetas anuales.

Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas (1).

El Director de la revista técnica *La Construcción Moderna*, haciéndose eco de los trabajos en pro de la *vivienda higiénica* realizados en la Sociedad Española de Higiene por el Dr. Larra y Cerezo (V. antes, pág. 433), hizo en el número de aquella publicación, correspondiente al 15 de Febrero de 1906, un llamamiento general en favor de la creación de una Sociedad para la construcción de casas económicas é higiénicas.

Muy poco tiempo después, la Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas quedaba constituída.

He aquí (según el folleto de los Sres. Cabello y Espelíus, *Proyectos de casas económicas para obreros y clases modestas)* las primeras iniciativas de la referida Sociedad:

«Á los pocos días, y merced á la labor independiente y simultánea

(1) Véanse láminas 6 á 14, al final de esta obra.

de las ya referidas Comisiones, la ejecutiva y de propaganda convoca á un concurso de terrenos entre propietarios de Madrid para llevar á cabo su proyecto, cuyas bases se publicaron en varios de los periódicos diarios de la corte, y á muy poco tiempo toma vida y cuerpo la Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas, constituída con el único y exclusivo objeto de proporcionar vivienda cómoda, higiénica y barata á las clases obreras y poco acomodadas de Madrid, aprovechando, para dar forma práctica á su idea, la fecha que para los españoles ha de ser de imperecedero recuerdo (1).

Dispuesta la Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas á llevar á cabo su proyectado plan, surge la iniciativa del Ayuntamiento de la villa y corte promoviendo un concurso, para conmemorar el fausto suceso antes mencionado, de presentación de planos y terrenos destinados á realizar idéntico proyecto que el que á la Sociedad Benéfica anima, y ésta, ávida de poder ver realizado cuanto antes su pensamiento, aprovechando los estudios preliminares llevados á cabo por los que suscriben, como Arquitectos nombrados por la misma para desempeñar tal cometido, somete al Municipio madrileño su propósito, para que, si lo encuentra digno de sus iniciativas, le otorgue su protección y beneplácito, y pueda la referida Sociedad, con tan decidido apoyo del Ayuntamiento, llegar en breve plazo á la realización de los codiciados fines que persigue; y, en efecto, con fecha 8 de Mayo, la Comisión municipal de festejos, que preside el Sr. Duque de Arévalo, acordó: «Conceder la construcción del barrio obrero Reina Victoria á la Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas, encargándola procediese desde luego á la edificación de las viviendas tipos 1, 2 y 3, de esquina, proyecto de los Arquitectos de la Sociedad, Sres. Cabello Lapiedra y Espelíus.»

Previos los estudios necesarios, la Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas ha adoptado para sus construcciones los cuatro tipos que á continuación se describen: *El tipo 1.º* comprende una superficie de 63 m.² edificada y 72 de superficie descubierta, que se destina á pequeño corral ó jardín, hallándose dividida la primera en dos plantas ó pisos, comprendiendo entre ambos 11 piezas, incluídos los w. c. correspondientes. En el corral se sitúa un lavadero y un pequeño gallinero para el servicio y recreo del inquilino. — *El tipo núm. 2* comprende una superficie edificada de 42 m.² y otra descubierta de 54 m.², disponiéndose su corral ó jardín en análoga forma. Consta de dos plantas, comprendiendo entre am-

(1) Alude al matrimonio de SS. MM.

bas siete dependencias, incluso el w. c., y teniendo también su pequeño lavadero.—*El tipo núm. 3* presenta iguales dimensiones que el anteriormente descrito, pero consta de una sola planta con cuatro habitaciones, teniendo independiente su w. c. y el lavadero. Todas las dependencias de los tres tipos indicados tienen luz directa, excelente ventilación y dimensionss suficientes para los usos á que se destinan.....—*El tipo núm. 4* comprende dos modelos distintos, el A y el B, suponiendo la edificación en ambos casos rodeada de un pequeño jardín, en el cual pueden instalarse en un cobertizo independiente los lavaderos correspondientes.—*Tipo núm. 4, A:* se destina á una sola familia, y comprende una superficie edificada de 66 m.² por 104 m.² de descubierta, y en esta planta se disponen cuatro habitaciones, incluso la cocina, y además el w. c., con una despensa ó ropero, estableciendo otra habitación peraltando parte de la armadura.—*Tipo núm. 4, B:* comprende dos pisos destinados también á una sola familia. La parte edificada se emplaza en una superficie de 49 m.², teniendo para descubierta igual superficie que en el caso anterior. En estas dos plantas ó pisos se disponen ocho dependencias ó habitaciones, sin contar el w. c., y suponiendo que haya de ser ocupada por más numerosa familia, resultando en ambos modelos las habitaciones amplias, ventiladas y con luz abundante.»

El coste aproximado que se calcula es: para el tipo núm. 1, 7.200 pesetas; para el núm. 2, 4.830; para el núm. 3, 3.855, y para el número 4, 9.421. La primera casa construída fué solemnemente adjudicada á una de las víctimas de la catástrofe del 30 de Mayo de 1906, y es á la vez la primera del que la Sociedad ha bautizado con el nombre de Barrio Obrero Reina Victoria. La Sociedad vive hasta ahora de los donativos recibidos.

La Diputación permanente de la Grandeza de España confió á esta Sociedad la construcción de un lote de casas para obreros en el citado barrio Victoria Eugenia, mediante un convenio que reglamenta la forma de edificación, condiciones del alquiler, etc.

Además del donativo de 70.000 pesetas con que la Diputación de la Grandeza contribuyó á los fines de esta Sociedad, recibió también 25.000 pesetas, que el Banco de España acordó destinar, en conmemoración de las fiestas reales, á la construcción de viviendas obreras, que se invirtieron en la de seis casas del mismo tipo que las costeadas por la Grandeza como base del futuro barrio Infante Don Carlos.

Según se detalla en el *Boletín* de la Sociedad núm. 5, en 1907 habían ingresado en Caja 11.334,25 pesetas, «siendo de notar que el

último donativo recibido lleva la fecha del 1.º de Agosto, á pesar de haberse efectuado constantemente activa propaganda, repartido en Madrid cerca de 5.000 circulares solicitando ayuda, y dirigido la Secretaría á entidades y testamentarías que disponen de cuantiosos fondos, y para las que no representaba ningún sacrificio ayudar con alguna cantidad á la realización de la obra social perseguida por la Benéfica.

Los gastos, en cambio, elévanse á 34.354,78 pesetas, de las cuales corresponden 761 á administración, 1.122,20 á propaganda y 32.471,58 á obras.

De esas 34.354,78 pesetas se han pagado 11.330,50 y faltan por abonar 20.694,78, á las que deben sumarse 33.781,26, importe de los terrenos adquiridos para el barrio Reina Victoria y de la parte de alcantarilla ya construída. El inventario sólo arroja un pasivo de pesetas 7.731,69, debido á los costosos movimientos de tierras que ha habido necesidad de efectuar y al mayor precio de las dos casas terminadas sobre sus presupuestos, explicable por la premura y condiciones anormales en las cuales esas casas ha sido forzoso construirlas.»

Con destino á las casas para obreros que construyó la Sociedad donaron materiales varias Casas comerciales é industriales de esta corte.

En la carretera de Extremadura se inauguró solemnemente, el día 12 de Julio de 1906, el barrio obrero Reina Victoria.

La Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas estudiaba en 1907 un proyecto de Reglamento para la apertura de cartillas para la adquisición de viviendas por medio del ahorro, y con la base de las seis viviendas que costeó el Banco de España se proponía la construcción de un nuevo barrio obrero, que se llamaría del Príncipe Don Carlos, en los terrenos adquiridos entre la Moncloa y los Cuatro Caminos. Las obras comenzaron al poco tiempo, pero el Instituto no tiene noticias exactas sobre el desarrollo que posteriormente alcanzara esta Sociedad.

El Hogar Español.

Existe en Madrid la Sociedad El Hogar Español, Cooperativa de crédito, fundada en la mutualidad y el ahorro obligatorio para facilitar la adquisición de hogares (1).

(1) Para mayores detalles sobre la organización y desarrollo de esta Sociedad deben consultarse sus Memorias anuales.

Sociedad Caja de Ahorros de los Empleados de Ferrocarriles.

La Sociedad ha publicado un Reglamento para la construcción de casas económicas y venta de terrenos, con objeto de fomentar por todos los medios el ahorro y procurar, en cuanto sea posible, el bienestar de sus individuos. Las casas que proyecta construir son de dos tipos diferentes: de planta baja, y de planta baja y principal. Han de construirse y adjudicarse en beneficio de los imponentes de la Caja de Ahorros, y los plazos mensuales que para adquirir la propiedad se estipulen no podrán pasar de 120. El Reglamento á que se alude, aprobado en junta general celebrada el 9 de Abril de 1905, comprende en 39 artículos todas las disposiciones referentes á la construcción de casas, cesión de terrenos, rescisión de contratos, licitaciones, liquidaciones, transmisiones de derechos, subarriendos y reglas para los casos de discordia ó interpretación de lo que estatuye.

MURCIA

Asociación Constructora de Casas Baratas.

En 1908, por indicación del Sr. Obispo de Cartagena, y con la adhesión personal del entonces Ministro de la Gobernación, Sr. Lacierva, se inició la idea de constituir una Asociación para construir casas baratas para los obreros.

La Asamblea de Cuestiones Sociales, celebrada en Murcia en Abril de 1909, se ocupó de ello, y en Mayo del corriente año, con la dirección del ilustrado Canónigo Doctoral D. Antonio Guirao Caparrós, se ha comenzado á poner en práctica, abriéndose una suscripción, á la que, desde luego, han contribuído: el Sr. Obispo, con 5.000 pesetas; doña Peregrina Said, con 4.000; la Junta de la Asamblea, con 1.000; el Marqués de Villalba, con 500; D. Angel Gurrea, con dos solares, y D. Juan Hernández del Águila, con uno, ofreciendo además su concurso y cooperación el Cabildo Catedral y el Ayuntamiento.

Se ha acordado emitir una serie de acciones reintegrables.

Hasta la fecha se han construído tres casaas, cuyo coste ha sido, por subasta, de 1.670 pesetas cada una.

NOVELDA

El Progreso.

Se dedica esta Sociedad á construir casas para obreros en terrenos próximos á la Estación de Novelda.

La iniciación de la Sociedad tuvo lugar en los primeros días de Febrero de 1909, y casi simultáneamente la reglamentación de la misma, que fué presentada en el Gobierno civil de Alicante el día 17 del citado mes.

La recaudación con que se cuenta para la construcción es solamente la cuota de 1 peseta semanal por socio, y cuando éstos entran á disfrutar de las casas que les toca á cada uno en suerte, ingresan 5 pesetas mensuales en concepto de alquiler; cumpliéndose estas obligaciones, llega cada uno á poseer su casa.

Hasta 73 han sido las acciones suscritas, las que han quedado reducidas á 61 efectivas.

La construcción de la primera casa (se subastó un grupo de tres) empezó el 7 de Octubre de 1909, y hoy se halla en construcción la sexta casa.

El término medio de coste de cada una, incluído el valor del solar, es de 1.300 pesetas.

Las calles que se forman tienen 8 metros de anchura.

Los gastos de administración son muy insignificantes, pues siendo los cargos gratuitos, sólo consisten en el coste de los documentos y libros para contabilidad.

OVIEDO

Sociedades de Lugones y Cayés.

Por iniciativa de D. José Tartiere, Gerente de la Sociedad de Explosivos, se construyeron no hace mucho, por una Sociedad constituída al efecto, dos importantes grupos de casas para los obreros de las fábricas de Lugones y Cayés. Los obreros las habitan pagando pequeña cantidad. Según parece deducirse de las noticias que ha sido posible obtener, la concesión de las casas se hace como premio á la laboriosidad y honradez de los obreros (1).

---

(1) De la obra *Hogar y patria* (pág. 22). Estudio de casas para obreros, por Aurelio de Llano.—Oviedo, 1906.

PALMA

La Comercial.

Según noticias publicadas recientemente por la Prensa, la Sociedad anónima La Comercial, de Mallorca, se propone edificar casas higiénicas y baratas entre Santa Catalina y San Españolet y en los pueblos de la isla.

Los abonados pagarán 1 peseta mensual. En cuanto tenga la Sociedad la suma de 2.700 pesetas, valor de cada una de las casas que se construirán, avisará á los abonados, y entre ellos, y ante Notario, se procederá al sorteo de la casa que deba adjudicarse. Una vez entregada al socio que le haya correspondido, no tiene éste más que satisfacer la pequeña cantidad de 10 pesetas mensuales durante algún tiempo, de cuyo pago será responsable la casa misma. El socio agraciado en un sorteo dejará ya de tener opción á los futuros, así como también de estar obligado á satisfacer la cantidad de 1 peseta mensual, que viniere pagando como cuota de abono. Las cantidades que por este concepto recaude la Sociedad serán depositadas en un establecimiento de crédito, á elección de La Comercial, al máximum posible de interés compuesto, siempre con la rebaja de un 10 por 100 para cubrir gastos. Este depósito se hará con exclusivo objeto de que, transcurridos veinte años desde la fecha de la primera imposición, se entregue á cada uno de los socios que hayan pagado con toda regularidad la peseta mensual, y no le haya correspondido casa en los sorteos, una cantidad igual á la que llevare satisfecha.

SANTANDER

Sociedad constructora de casas baratas.

En el corriente año ha comenzado á construir las primeras casas, consistentes en un grupo de seis, en los terrenos de la fábrica de cervezas La Austriaca, en el barrio de Cajo, y otro de igual número en los adquiridos por la Sociedad en el alto de Miranda.

Al propio tiempo se están entregando á los suscriptores las acciones tomadas, cuyo número es de 1.545, *de á cincuenta pesetas una,* importando, por tanto, 77.250 pesetas.

Acompaña á las acciones una hoja suscrita por el Consejo, encareciendo lo urgente y necesario de aumentar el capital al logro de tal resultado.

El Consejo de esta Sociedad ha distribuído los trabajos todos entre sus individuos, lo que significa una importante economía, pues no tiene gasto alguno de local, instalación, trabajos de oficina, etcétera, etc., cumpliéndose todos los cargos gratuitamente, á lo que han cooperado los Bancos locales, encargándose de los cobros sin retribución ninguna.

Tipos de las casas.—El primero es del Arquitecto Sr. Escalera, ayudado del Ingeniero Sr. Corral, y otros dos de este señor, el que ha prestado gratuitamente el personal de su oficina y material necesario para todos los trabajos. Igualmente se han prestado ambos señores á dirigir sin retribución las construcciones, prestando para ello el señor Corral su personal y herramientas.

Las construcciones en terrenos de La Austriaca constan, el tipo primero, de una cocina-comedor, cuarto dormitorio, baño, lavadero y retrete en el piso bajo, y dos cuartos dormitorios y una terraza cubierta para tendedero de ropa en el principal, todo muy amplio.

La superficie cubierta de cada casa es de 49,30 metros, la habitable de 68,88 y el cubo de aire de habitaciones de 197,90 metros. Costará la casa 4.200 pesetas.

El tipo segundo consta de una cocina-comedor, un cuarto dormitorio, despensa, lavadero y retrete en el piso bajo, y dos dormitorios en el principal.

Superficie cubierta, 42,97 metros cuadrados; la habitable, 64,44 metros cuadrados, y el cubo de aire de habitaciones, 190,20 metros cúbicos. Costará la casa 2.900 pesetas.

El tipo tercero consta de una sala-comedor, cocina independiente, cuarto taller, cuarto dormitorio, despensa, lavadero y retrete en el piso bajo, y tres cuartos dormitorios en el principal. La superficie cubierta es de 53,47 metros cuadrados; la habitable, de 76,90 metros cuadrados, y el cubo de aire de habitaciones, 227,13 metros cúbicos. El presupuesto es de 4.250 pesetas.

En todas estas casas se ha atendido á cumplir las más exigentes condiciones de la higiene. Así el piso bajo va separado del suelo medio metro, y aislados sus muros con un producto especial que impide ascienda por ellos la humedad. Toda la armazón, escaleras y pisos, se ejecutarán de hormigón armado, así como la cubierta, que es en terraza, y para la que ha ideado el Sr. Corral un doble piso en celosía, para que no se hagan sensibles en la vivienda las variaciones de temperatura en el exterior. Los solados de pisos se construirán probablemente—si las pruebas que se están ejecutando dan resultado—de un nuevo producto llamado madera-piedra, que presenta la venta-

ja de no tener juntas, depósito siempre de suciedad. Todos los encuentros de muros irán redondeados y los dormitorios van con ventilación forzada. Cada casa tiene además un depósito de 4.500 litros de capacidad para recoger las aguas de lluvia.

Como la Sociedad tiene invertidas 25.000 pesetas en la compra de los terrenos para las construcciones en Miranda, y ha de disponer de otras tantas en las comenzadas en el barrio de Cajo, sólo le queda un sobrante de 27.000.

Las casas ya comenzadas en Cajo serán amortizadas por la Sociedad La Austriaca, la que paga á la constructora un interés de 5 por 100, y de poderse construir las 48 en Miranda, muy desahogadamente podría darse al capital el 4, máximo señalado en los Estatutos.

SEVILLA

Consejo Diocesano de Acción Social.

Por iniciativa del Consejo Diocesano de Acción Social van á construirse en Sevilla casas para obreros.

El primer grupo, de cinco casas, se levantará en un terreno adquirido en el sitio llamado Huerta de la Trinidad.

Cámara de Comercio.

Véase antes, en la *Información de la Sección 3.ª del Instituto de Reformas Sociales* (pág. 294).

VALENCIA

Sociedad Constructora de Casas para Obreros (1).

La constitución de la Sociedad Constructora de Casas para Obreros, de Valencia, efectuada en 3 de Abril de 1902, se debe (2) á la iniciativa del Excmo. Sr. General D. Luis M. Pando, durante su mando como Capitán general de aquella población. De la rapidez con que se llevaron los trabajos de organización da idea el haberse inaugurado la primera casa el 15 de Junio del mismo año.

---

(1) Véanse láminas 20 á 23, al final de esta obra.

(2) Según la Memoria de la Sociedad referente á los dos primeros ejercicios anuales.

«Corto es el tiempo transcurrido—dice la Memoria á que se hace referencia—y grandes las dificultades que ha tenido que vencer el Patronato para llevar adelante sus propósitos. Desamparado en su noble empresa del apoyo oficial, tan necesario para la vida de estas Sociedades, pues se dió el lamentable caso de ser anulada una subvención de 5.000 pesetas concedida por el Ministerio de Agricultura, Industria, Comercio y Obras públicas, sin recursos propios, ha vivido hasta hoy de la generosa protección y sentimientos altruístas de las clases acomodadas de esta población, y si los resultados no han sido tan halagüeños como era de esperar, confiamos que tan poderosa ayuda sea más eficaz en lo sucesivo.»

Ascendía lo recaudado por donativos en el año 1903 á pesetas 26.506,73, y en 1904 á 19.349,43, incluídas algunas subvenciones. Esto aparte, el capital de la Sociedad lo constituían en el primer año (1903) 10.000 pesetas, producto de la emisión de las acciones de 50 pesetas cada una; en 1904 se ha elevado á 60.000 pesetas, en virtud de una nueva emisión de 1.000 títulos nominativos de 50 pesetas. De esta nueva emisión quedaban en cartera el 31 de Diciembre de dicho año títulos por valor de 44.650 pesetas. Las casas edificadas en 1903 fueron 10, y en 1904 se terminaron 26 más. En 1907 tenía construídas y adjudicadas 51 casas en dos barriadas.

El sistema de construcciones adoptado ha sido el de casas de un solo piso bajo, completamente independientes unas de otras, cuya ligera descripción es la siguiente: amplia fachada de 9,10 metros de longitud por 4 de altura, con espaciosa puerta de entrada, y dos grandes ventanas, zaguán, una sala con cómodo ropero, dos dormitorios, un cuarto, comedor, cocina con su despensa, pozo, retrete y un espacioso corral. Los pisos del zaguán, sala y uno de los dormitorios son de baldosas portland; el comedor y otro de los dormitorios, de mosaico, y el de la cocina, despensa, ropero, cuarto y retrete, de ladrillos ordinarios. El pavimento del banco de la cocina es de azulejos vidriados, con tres hileras de azulejos blancos al frente. La pila y fregadero son de granito. El asiento del retrete es de piedra macael con su correspondiente sifón, y un zócalo de azulejos blancos. Las maderas de las cubiertas, soleras y cuartones del cielo raso son de movila, y el resto de los materiales invertidos, de primera calidad.

El coste aproximado de cada una de estas casas es de 3.600 pesetas, que amortizarán los obreros á cuyo favor han sido adjudicadas en 180 plazos de alquiler, á razón de 20 pesetas mensuales, ó sea á los diez y ocho años de habitarlas. Como los ingresos por donativos y suscripción de acciones fueron en 1903 muy escasos, «fueron ago-

tados en el mes de Agosto, originando honda crisis en la marcha de la Sociedad, que estuvo á punto de paralizar las construcciones». Para evitarlo se resolvió abrir un crédito en el Banco de España para la continuación de las obras, cuya operación, que importó 75.000 pesetas, fué suscrita por los Sres. Presidente y Tesorero de la Sociedad.

«..... Para imprimir mayor desarrollo á las obras—dice una de las Memorias—, ya que los ingresos obtenidos por suscripción de acciones y donativos no han dado el resultado apetecido, se acordó la contratación de un préstamo hipotecario con la Caja de Ahorros, en la confianza de que, por la analogía de fines de ambas instituciones, lo concedería á un módico interés. Largas y laboriosas han sido las gestiones practicadas y negativo el resultado obtenido, por oponerse á los deseos del Patronato los Estatutos y Reglamentos por que se rige aquel Centro benéfico. No por esto se ha desistido de llevar á la práctica esta operación, antes bien, se gestiona el medio de realizarla con otros Centros ó entidades, que creemos han de responder gustosos á nuestra demanda. Por otra parte, la operación no puede resultar más sencilla. Se trata de obtener un préstamo de 90.000 pesetas, con garantía hipotecaria de 36 casas, que tienen un valor real de 129.600 pesetas, y en estas condiciones no dudamos encontrar el capital necesario para la realización de nuestros humanitarios proyectos á un interés módico, que es nuestro deseo que en ningún caso exceda del 4 por 100.»

De la Memoria publicada por la Sociedad á fines del año 1906, que se refiere á los años 1903, 1904 y 1905, se toman las siguientes noticias que completan las insertas en la pág. 196 de esta obra:

«El año 1904 obtuvo el Patronato, del Ministerio de Agricultura, una subvención de 5.000 pesetas. También la Diputación provincial y el Ayuntamiento de Valencia contribuyeron con 2.000 y 1.000 pesetas, respectivamente.

»El Ministro de Hacienda elogió calurosamente el Patronato, ofreciendo eximir de toda clase de impuestos á las construcciones que realice el Patronato, bien desde luego si lo permiten las disposiciones vigentes, ó bien por medio de una Ley especial que tendría como un grande honor autorizar.»

S. M. el Rey visitó la barriada el 12 de Abril de 1905, con ocasión de su viaje á Valencia, é hizo posteriormente un donativo de 15.000 pesetas.

Cerca del Gobierno presidido por el Sr. Moret se hicieron los trabajos convenientes para la inclusión de una enmienda en los presu-

puestos del ejercicio de 1906, concediendo una subvención de 100.000 pesetas con destino á las Sociedades constructoras de casas para obreros legalmente constituídas y que no persigan ningún fin de lucro. En dicha enmienda se pide también la exención de toda clase de tributos é impuestos para las mismas Sociedades. El texto de dichas proposiciones decía así:

«*Subvención.—Ministerio de Fomento.*—Artículo único. Para cooperar al fin humanitario y social de las Sociedades constructoras de casas para obreros legalmente constituídas y que no persigan objeto alguno de lucro, se consigna en los presupuestos una subvención de 100.000 pesetas.»

«*Exención de impuestos.—Ministerio de Hacienda.*—Artículo 1.º Quedan exentas de toda clase de tributos é impuestos las Sociedades constructoras de casas para obreros legalmente constituídas que no persigan ningún fin de lucro.

»Art. 2.º Quedan igualmente exentas del impuesto de Derechos reales á la Hacienda, por transmisión de bienes, las casas construídas en Catarroja, Masanasa y Tendetes por la Comisión ejecutiva de la Junta magna de Socorro del Ateneo Mercantil de Valencia, con el producto de la suscripción iniciada para socorrer á los damnificados por la inundación del río Turia, ocurrida en 10 de Noviembre de 1897, de cuyas casas, que ascienden al número de 86, se hizo donación á los vecinos pobres de los indicados puntos que perdieron sus viviendas en la inundación expresada.»

El Sr. Castro Artacho, Presidente del Consejo de Patronos, presentó además al Senado la proposición de Ley que se inserta antes (V. pág. 206).

Las sumas recaudadas por donativos y subvenciones en 1905 importaron 22.735,50 pesetas. Sólo se suscribieron 11 acciones nuevas, quedando en cartera 885, representativas de un valor nominal de 44.250 pesetas.

En los primeros meses de 1906 quedó terminada por completo la barriada de 30 casas de la calle del General Pando, y se dió impulso á las obras de las 15 casas de la calle del Lirio, del Grao, que faltan para completar, con las 6 construídas, las 21 proyectadas.

Importaron los ingresos durante el año 64.159,45 pesetas, y los gastos 62.547,65, de las cuales se invirtieron en obras y compras de terrenos 46.459,80.

Las cuotas de alquiler que satisfacen los obreros que habitan las casas adjudicadas importaban 8.640 pesetas.

Deducidos de las 165.600 pesetas (valor efectivo de las casas, al precio de coste) los créditos que figuran en el pasivo de la Sociedad, tenía ésta un superávit de 95.000 pesetas.

***

Según la Memoria de 1907, el número de casas construídas y adjudicadas por el Patronato se elevaba á 57, distribuídas «en tres alegres é higiénicas barriadas: una de 30 casas, en San Juan de la Ribera; otra de 21, en la calle del Lirio, del Grao, hallándose ahora en la edificación de la tercera, en la partida denominada de Jesús, que constará de 28 viviendas, de las cuales hay seis ya terminadas y ocho en construcción bastante adelantada».

La labor realizada durante este ejercicio consiste en las seis casas adjudicadas en la barriada de Jesús y las ocho que se edifican actualmente, y que confiamos quedarán en disposición de ser habitadas en los primeros meses del año próximo.

Esta barriada, por su especial situación y emplazamiento en las inmediaciones del camino de Valencia á Patraix, con un paseo central de 20 metros, constituirá una hermosa agrupación de viviendas para obreros.

. . . .

El coste aproximado de estas casas, incluso el solar, es de 3.600 pesetas, que amortizarán los obreros, á cuyo favor han sido adjudicadas, en 180 plazos de alquiler, á razón de 20 pesetas mensuales, ó sea á los quince años de habitarlas, transcurridos los cuales se otorgará á favor de los mismos la correspondiente escritura de venta, siendo de cuenta de la Sociedad los gastos que se originen.

. . . .

El estado financiero de la Sociedad no puede ser más próspero y floreciente, dadas las dificultades con que ha tenido que luchar para su desenvolvimiento, bastando á demostrarlo la comparación de dos cifras solamente: las 63 casas que podemos contar como acabadas, y que constituyen el activo, arrojan un valor en números redondos de 250.000 pesetas. El pasivo asciende á unas 125.000, quedando, pues, á favor de la Sociedad un capital líquido de 125.000 pesetas.

Lo que sucede es que hay dificultades de carácter económico por no contar en determinadas ocasiones con el numerario suficiente para dar el impulso que el Patronato deseara á las construcciones, en su afán constante de adelantar los efectos de orden social que se persiguen, proporcionando albergue al mayor número posible de obreros.

Sin el oportuno y eficaz auxilio del Banco de España, según dejamos manifestado, hubiera pasado la Sociedad momentos de verdadero apuro para la compra de solares, que han exigido desembolsos de alguna consideración, y para atender al pago de atenciones perentorias, habiendo sido preciso utilizar en distintas ocasiones la cuenta de crédito, adeudándose hoy á dicho establecimiento, por capital é intereses, la suma de 91.557,25 pesetas.

Con el fin de normalizar la marcha económica del Patronato, se gestiona en la actualidad de los abastecedores un plazo de noventa días para el pago de las facturas, que serán satisfechas puntualmente á su vencimiento, y los precios más reducidos posible para los materiales de construcción.»

***

Según la Memoria de 1908, el número de casas construídas en los cinco años de vida de la Sociedad se elevaba á 63: 30 en la barriada de San Juan de la Ribera; 21 en la calle del Lirio, del Grao, y 12 en la partida denominada de Jesús.

Iniciada esta Sociedad con un capital de 10.000 pesetas, divididas en acciones nominativas de 50, y ampliado después á 60.000 en la misma forma, de las que sólo estaban cubiertas en 1908 17.450, el activo en esta fecha se elevaba, por el valor de las 63 casas construídas, á 250.000 pesetas; y siendo su pasivo de 125.000 pesetas, en su mayor parte préstamo otorgado por el Banco de España, quedaba á favor de la Sociedad un capital líquido de 125.000 pesetas.

La Sociedad cuenta con solares adquiridos en las inmediaciones del camino de Algirós, donde se proyecta construir otra barriada de 45 á 50 casas. Dicha Memoria inserta las cifras que alcanzan los plazos de amortización satisfechos por los obreros hasta el 31 de Diciembre último, y que ascienden á 44.000 pesetas, cantidad que representa un importante ahorro para tan modestas clases, obtenido con el concurso del Patronato. El capítulo de suscripción de acciones y donativos es muy escaso, pues solamente han sido suscriptas un reducido número de las primeras; aun cuando en las listas de donantes por cuotas mensuales figuran 144 suscriptores, el Patronato tiene establecidas cuotas desde una peseta en adelante, pudiendo, por tanto, contribuir á la obra hasta las personas de posición más modesta.

Nombres y circunstancias que reunen los obreros que habitan las casas adjudicadas.

Barriada del Lirio (Grao). — 21 casas.

NOMBRES	Edad. — Años.	Estado	OFICIO	Número de hijos menores de 14 años.	Otros parientes á los cuales mantienen.
José Martinez Riquelme.	38	C.	Obrero del puerto....	4	»
Agustin Cervera Caballer	43	»	Tonelero....	3	»
Esteban Flor Domingo...	29	»	Jornalero...	»	Madre, anciana de 74 años.
Pedro Corbalán Campillo.	32	»	Idem.......	1	»
Manuel Pizá Dolz.......	49	V.	Idem.......	2	»
Vicente Cabedo Balanzá.	32	C.	Tonelero....	2	Padres políticos, ancianos de 64 y 65 años.
Ricardo Vidal Ortiz.....	45	»	Jabonero...	5	»
Francisco Orero Máñez..	45	»	Idem......	5	Madre política, de 70 años.
José María de la Barrera.	51	»	Empleado..	5	»
José Ballester Oller.....	38	»	Obrero del puerto....	5	»
José Ballester García....	40	»	Carpintero..	4	Padre, de 75 años.
Antonio del Pozo López..	47	»	Guardalmacén.......	4	Madre política, de 68 años.
Domingo Pellicer Catalá.	40	»	Empleado...	4	»
Felipe Llorent Riera.....	45	»	Obrero del puerto....	4	»
Isidoro Sancho Sales.....	»	»	Empleado...	3	»
José Marín Pérez........	38	»	Pintor......	3	»
Miguel Peris Boschs.....	38	»	Tonelero....	2	Padres políticos, ancianos de 60 y 62 años.
Juan Gómez Muria......	32	»	Obrero del puerto....	4	»
Antonio Mesa Adam.....	40	»	Calderero...	5	»
Pascual Mateu Izquierdo	45	»	Fundidor...	2	Padre, de 75 años, impedido.
José Villalva Calvo......	48	»	Obrero del puerto....	3	»

Barriada de San Juan de la Ribera. — 30 casas.

NOMBRES	Edad. — Años.	Es-tado	OFICIO	Número de hijos menores de 14 años.	Otros parientes á los cuales mantienen.
Vicente Genovés Navarro	36	C.	Aserrador ..	6	Madre política, de 60 años.
Vicente Chapa Cabrera..	42	»	Pastelero ...	4	»
Rafael Ferrando Sendra..	36	»	Aserrador ..	3	»
Micaela Estellés Visiedo.	50	V.	Lavandera..	3	»
Vicente Martí Peiró	42	C.	Ebanista ...	5	»
Antonio del Castillo Arroyo..................	42	V.	Cobrador ...	4	»
Viuda de Francisco Comes Monsell	38	»	»	3	Madre y una tía, de 60 y 65 años.
Baltasar Tarín Cortés ...	33	»	Albañil.....	3	»
Vicente Ramírez Tormo..	41	»	Cobrador....	3	»
Eduardo Soriano Giner..	40	»	Tallista.....	3	»
Cristóbal Meliá Martí....	49	»	Cochero.....	3	»
Luis Sancho Sales	43	»	Mecánico ...	2	Madre, de 70 años.
Vicente Pérez Cotoli.....	49	»	Pastelero ...	2	Madre anciana.
Valentín Ibáñez Fuentes.	41	»	Cartero.....	6	»
Vicente Jarque Miralles..	31	»	Carpintero..	6	»
Viuda de Enrique Monzó Ubet	39	»	»	5	Padre y madre políticos.
Manuel Blay Pedralva...	40	»	Albañil.....	5	»
Vicente Martínez Tasso..	33	»	Escribiente..	4	»
Leandro Mallol Salcedo..	42	»	Confitero ...	4	»
Domingo Chaves Niñolero	37	»	Cartero.....	4	»
José Puchau Matalí	43	»	Ordenanza..	4	»
Inocencio Domingo Navarrete	40	»	Sombrerero .	4	»
Fermín Pérez Pastor	42	»	Empleado ...	4	»
Ricardo Ricardo Mas	42	»	Ebanista ...	3	Hermana política, impedida.
Ramón Ibáñez García ...	41	»	Cartero.....	3	Madre política.
Antonio Llopis Guillén..	39	C.	Carpintero..	4	»
Francisco Estarellas Ferrando	42	»	Tornero	3	Madre política.
Antonio Linares Granell.	42	»	Ebanista ...	3	Padre y madre ancianos.
Joaquín Bou Pastor	42	»	Empleado ...	5	Padre y madre políticos, el primero ciego.
Abraham Doménech Segura	39	»	Zapatero....	4	Padre y madre ancianos.

Barriada de Jesús. — 12 casas terminadas y 16 en proyecto.

NOMBRES	Edad. — Años.	Estado	OFICIO	Número de hijos menores de 14 años.	Otros parientes á los cuales mantienen.
José Tarazona Mollá....	44	C.	Zapatero....	3	Padre anciano.
Joaquín Todo Ots.......	37	»	Confitero ...	4	»
Salvador Alberola Vila..	40	»	Aserrador ..	4	Madre política.
Fernando Pérez Toral...	42	»	Empleado ...	5	»
José Badimón Banaclocha	48	»	Jornalero ...	5	»
Vicente Montoro Ferrer..	49	»	Albañil.....	4	»
Vicente Dauder Borrás..	34	»	Empleado...	4	»
Ramón Molina Cebriá ...	43	»	Jornalero ...	4	»
Salvador Escuder Casanova................	39	»	Idem	4	Madre política.
José Fúster Martí.......	40	»	Empleado ...	4	»
Vicente Vicent Raga....	36	»	Carpintero..	3	Madre política.
Pascual Tomás Lloréns..	39	»	Jornalero ...	3	»

Patronato de Obreros de San Vicente Ferrer.

El Patronato de Obreros de San Vicente Ferrer tiene un proyecto de casas baratas en alquiler y propiedad para obreros.

ZARAGOZA

Cooperativa obrera del Barrio del Pilar.

El Sr. Puyol y Lalaguna (D. José María), en su reciente obra *Las casas baratas* (Barcelona, Acción Social Popular, 1910), dice: «Es
muy interesante la Cooperativa denominada Sociedad obrera del barrio de la urbanización de Nuestra Señora del Pilar, Zaragoza, cuyo Reglamento presentamos en su lugar.

Se fundó entre obreros socios de la Cooperativa de consumo de
San José, y merced al entusiasmo y abnegación del virtuoso sacer-
dote *Mosén Elías* (Dr. Elías Ger). Presenciamos su nacimiento y des-
arrollo; era al comenzar Noviembre de 1906. En la trastienda de la
Cooperativa, alrededor de una sencilla mesa de pino, junto á la que
algunos obreros, Vocales de la Directiva, descansaban de sus rudas

faenas, repasando las cuentas del día, se agrupaban buen número de trabajadores, atraídos por la amenidad, por un no sé qué de encantadora sencillez que á sus conversaciones familiares imprimía el popular Mosén. Allí se hablaba de todo: de lo divino y de lo humano. Nada más natural que uno de los temas favoritos fuera el de las casas baratas. Unos cuantos obreros, de los más entusiastas, con el P. Ger á la cabeza, abandonando el campo del platonismo, decidieron dar forma á su pensamiento, poniendo manos á la obra. No faltaba entre ellos un maestro carpintero y un modesto albañil que los asesorase. Buscaron terreno, y lo encontraron muy cerca de la ciudad y en condiciones aceptables. El pago se concertó con el propietario realizarlo mediante entregas semanales de 48 pesetas, á que se comprometió la Sociedad. El terreno se dividió en 24 parcelas, en dos hileras de á 12, yuxtapuestas. Las parcelas de una y otra hilera tienen las fachadas dando á dos calles paralelas y formando una sola manzana. Gran parte de cada una está destinada á corral y huerto.

Se sortearon las parcelas, y seguidamente se procedió á hacer en común lo relativo al servicio de aguas y á la construcción del muro exterior de cerramiento. Cada socio se quedó con su parcela, á excepción del Dr. Ger, que tomó con gran desinterés todas las que quedaron vacantes, mientras no hubiera obreros que las solicitasen, ingresando en la Sociedad.

Realizado lo anterior, cada socio quedó en libertad de edificar en el tiempo y forma que le conviniese, siempre que se ajustase á las prescripciones reglamentarias y pagase 2 pesetas á la semana como precio del solar. Casi todos comenzaron á construir. Y ¡con qué entusiasmo se trabajaba! Eran varios los que, á la llegada de la primavera de 1907, después de la faena de la fábrica ó del taller, acudían todos los días, con su familia, á trabajar en su parcela. Socio hubo, humilde maestro auxiliar de Escuela, que, con sus hijitos, trabajando á ratos perdidos, ganados, mejor dicho, llegó á ver terminada su casita, dando un admirable ejemplo de laboriosidad. Unos á otros se ayudaban fraternalmente en caso de necesidad.

El caritativo Sr. Marqués de Arlanza, Presidente de la Cooperativa de San José, donó á la Sociedad una casa completamente terminada, edificada á sus expensas sobre una de las parcelas vacantes, la cual obtuvo, por cierto, Medalla de oro en la célebre Exposición de Zaragoza en 1908. El que adquirió esta casita tiene que pagar á la Sociedad las mensualidades correspondientes á su amortización, cuyo importe beneficia á la Sociedad en su totalidad. Actualmente hay habitadas 9 casas y 11 en construcción.»

Varias.

Véase antes en la «Información de la Sección 3.ª técnico-administrativa» (págs. 259 y siguientes de esta obra), las noticias sobre otras Sociedades constructoras de *Barcelona, Bilbao, Burgos, Cartagena, Gijón, Gandía, Jaén, Jumilla, Lugo de Llanera, Madrid, Marbella, Mieres, Murcia, Orense, Oviedo, Sabadell, Santa Cruz de Tenerife, Sevilla, Tarrasa, Tortosa, Valencia y Vergara.*

d) LOS PARTICULARES

ÁVILA

D. Francisco Benito Nebreda (1) construyó en Ávila un barrio obrero, titulado de Nebreda, que se componía en 1904 de 35 casas. El fin que el propietario prosiguió al construirlo fué «proporcionar á los obreros buena vivienda y facilidades para que en un cierto número de años, pagando un módico alquiler, pudieran entrar en posesión de las casas». He aquí las bases esenciales del contrato de *arrendamiento y promesa de venta* corriente en el barrio de Nebreda: El arrendamiento se establece por tiempo de veinte años y alquiler de 10 pesetas mensuales. Prohibición del subarriendo sin previo consentimiento del dueño. Subrogación de los derechos del arrendatario á favor de sus legítimos y legales herederos. Cumplimiento por el inquilino de las obligaciones que especialmente se pactan (pago puntual del alquiler, cuidado de la casa, observancia de los usos de buena vecindad y reglas de policía urbana, etc.). Rescisión del contrato por incumplimiento de las obligaciones aludidas y además por causa de indignidad nacida de la conducta pública ó privada del arrendatario por su condena en causa criminal ó por su falta de veracidad en los datos que forman el contenido de la *nota-petición* de arrendamiento. Otorgamiento de la escritura de compraventa si al cabo de los veinte años el inquilino está en condiciones de convertirse en propietario por el cumplimiento exacto de las estipulaciones del contrato. Imputación á este último de todos los gastos que la transmisión de la

(1) Véanse antes las noticias contenidas en la Información de la Sección 3.ª del Instituto (pág. 262).

finca lleve anejos. Fijación, de común acuerdo, de la competencia judicial para todos los casos en que haya lugar á invocarla. Completan el barrio de Nebreda un grupo escolar con habitaciones para el profesorado, grupo que, como los enseres todos de la escuela, fué costeado por el fundador, que no obtuvo ni solicitó auxilio ni subvención de ninguna clase.

CARTAGENA

La Sección tiene noticia de que el Diputado á Cortes Sr. *Maestre* edifica de su peculio una casa para obreros en los terrenos del Ensanche, destinándola á los trabajadores que más se distingan por su honradez y laboriosidad.

CAUDETE (Albacete).

Por iniciativa de *D. Francisco Albalat* se empezó á construir en Caudete el año 1905 un barrio obrero que ha de componerse de 500 casas, 400 para jornaleros y 100 para pobres de solemnidad.

Los primeros pagarán, en concepto de alquiler, 75 pesetas anuales, y á los segundos se les facilitará gratis la habitación, la comida, el vestido y la asistencia médica.

Había construídas en 1906 cerca de 100 casas, y se proyectaba unir al barrio una iglesia, escuelas, un comedor de caridad, una tienda-asilo y un taller para los pobres.

Los ingresos que se obtengan por alquileres y donativos se destinarán á sufragar los gastos de la obra benéfica, cuya dirección está encomendada á las Hermanas de la Caridad.

DUEÑAS (Palencia).

En la Granja agrícola establecida por el Sr. *Monedero* en Dueñas se han edificado, á costa del propietario, casas de obreros, según los planos que van al final de esta obra (V. láminas números 18 y 19).

MORELLA

La *Fábrica de hilados de los Sres. Giner Hermanos,* establecida á 4 kilómetros de Morella, ha construído, cediéndolas gratuitamente, 41 casas: 35 para familias de sus obreros, y 6 para 24 ó 30 obreras solteras.

Ha construído un edificio para escuela y pensionado un maestro para que dé en aquél educación á los hijos de sus obreros hasta la edad de doce y trece años, y una iglesia, donde se celebra la Misa los domingos y días festivos, para los obreros que voluntariamente quieran asistir.

OVIEDO

La *Empresa de los ferrocarriles económicos de Asturias*, con objeto de atender á las necesidades de su línea y al bienestar de sus empleados, decidió edificar (según noticias de la prensa regional) casas para sus obreros, siendo el número de las que primero se proponía construir de 15 ó 20. El presupuesto de cada casa es de 3.000 pesetas y se emplazarán en el trayecto de Oviedo á Llanes.

REQUENA

Con un legado que dejó un *vecino* de este término se han construído 11 casas para obreros, las que en 4 de Julio se hallaban deshabitadas, ignorándose las causas á que obedece el retraimiento de los solicitantes.

VIGO

Los *fabricantes de conservas de Vigo* se reunieron en el mes de Enero de 1906, con objeto de estudiar la forma más práctica de construir casas para obreros. Parece que en principio se decidió emprender desde luego la edificación, invitando á las Sociedades constructoras para que presentaran proyectos para levantar 500 casas, por grupos de 100, garantizando los fabricantes de Vigo á dichas Sociedades un interés mínimo de 2 por 100 á los capitales que emplearan. La prensa local no ha dado nuevas noticias sobre el desarrollo de la iniciativa (1).

---

(1) La Sección tiene noticias de algunas otras iniciativas patronales: casas para obreros de la *Compañía Trasatlántica* (Factoría de Matagorda, Cádiz); ídem para los de la fábrica de petróleo *Mesa, Marchessi y Martínez* (Coruña); ídem de la *fábrica de electricidad de Santillana* (Madrid).

No poseyendo el Instituto noticias más amplias y oficiales, la Sección se limita á hacer las anteriores indicaciones.

ZARAGOZA

Existe una barriada de 28 casas en las afueras de la población (un kilómetro de distancia). En cada una de ellas habita una familia obrera, pagando al propietario, D. *Enrique Armisen*, un alquiler mensual de 12 pesetas. Las casas tienen en la planta baja la cocina, una alcoba y un corral, y en el primer piso otras dos habitaciones. Todas ellas son bastante reducidas.

(Véase antes, en la «Información de la Sección 3.ª técnico-administrativa», págs. 259 y siguientes, las noticias referentes á otros barrios construídos por iniciativa particular en *Ávila, Bilbao, Ciudad Rodrigo, Tarrasa* y *Villagarcía*.)

TERCERA PARTE

Razonamiento de las bases para un proyecto de Ley de casas para obreros. Casas baratas.

I

Las habitaciones baratas y la intervención del Estado en España (1).

A) Principios generales.

El problema de la habitación higiénica y barata, de la vivienda económica y salubre para las clases obreras, y en general para todas las clases modestas de la sociedad, planteado, según se ha visto, con más ó menos apremio, en casi todos los países cultos, y resuelto en algunos de una manera parcial y progresiva, alcanza entre nosotros una importancia cada vez mayor. No puede aceptarse como expresión exacta de la realidad la indicación que respecto á España hacía M. Muller en su obra citada *Les habitations ouvrières en tous les pays*, página 15, y según el cual «la vida de los españoles se hace al aire libre, y la necesidad de mejorar las habitaciones no se deja sentir como en los países del Norte». El mismo escritor advierte que, no obstante lo dicho, en las grandes ciudades hay barrios apiñados, cuyo saneamiento debería acometerse con urgencia. Sin duda que en ciertas partes de la Península no se hace sentir la necesidad de la habitación con la misma fuerza que en los climas fríos y húmedos del Norte; pero aparte de que hay otras regiones de España en las que el invierno es duro por sus bajas temperaturas, siendo en otras el clima cruel y difícil, á causa de la humedad persistente que obliga á las gentes á buscar constante abrigo, no puede desconocerse que también aquí han obrado las dos causas generales que M. Siegfried señala como determinantes del problema actual de la habitación, y que, como se recordará, consisten en la expansión de la industria y en la tendencia de la población del campo hacia las aglomeraciones urbanas.

No necesita la Sección razonar en este momento lo expuesto. De los datos recogidos en las informaciones practicadas por la antigua

---

(1) Texto de la primera edición con referencia á las bases formuladas por la Sección 1.ª del Instituto.

Comisión de Reformas Sociales y por el Instituto, y resumidos en su lugar oportuno; de la atención, en cierto modo excepcional, que la opinión pública dispensa á la cuestión de las casas baratas, especialmente para *obreros,* atención demostrada en la constitución de Asociaciones de carácter benéfico, y en ciertas iniciativas formuladas en los Cuerpos Colegisladores, resulta que aquí hay un problema de la habitación, si no con el carácter de generalidad y de gravedad que en otros países, al menos con la intensidad suficiente para legitimar que el Estado lo tenga en cuenta, á fin de decidir una forma de intervención eficaz. Por de pronto, en España existen grandes centros de población, con grandes masas de obreros y de gentes modestas, sin propiedades y con escaso sueldo, y para las cuales la habitación es una grave dificultad económica; no debe además olvidarse que en esos grandes centros de población hay barrios pobres, cuyas casas son á veces impropias para albergue humano, y que constituyen focos expansivos de epidemias, medios abonados para que las enfermedades surjan y se propaguen. Por otra parte, deben citarse los grandes centros industriales creados cerca de las minas, alrededor de las fábricas, y en donde el aumento de precio de los terrenos, ocasionado por la aglomeración misma de la población obrera, impone la edificación de casas reducidas y caras, provocando así con cierto carácter apremiante el problema de la mejora de la habitación.

Además de esto, se debe tomar nota del movimiento social intermitente y parcial, sin duda, favorable á la mejora de la habitación obrera, movimiento que acaso espera ciertos estímulos y facilidades para tomar una fuerza expansiva mayor y realizar una obra más positiva. En suma: considerado el problema en sí mismo, no parece aventurado afirmar que el mejoramiento de la habitación obrera constituye una necesidad social sentida, y que esta necesidad ha determinado cierto movimiento de interés por parte de la opinión pública.

Hechas estas indicaciones, la tarea de la Sección se debe contraer á definir la intervención del Estado mediante la acción legislativa en dos sentidos igualmente importantes, á saber: 1.º, con relación al problema de la habitación obrera, ó higiénica y barata, considerado en general; 2.º, con relación á las manifestaciones iniciadas en la conciencia social y producidas de un modo espontáneo, bajo el estímulo del lucro ó con propósitos filantrópicos ó de pura beneficencia.

La intervención del Estado en el problema de la habitación queda razonada en su lugar oportuno, si no desde un punto de vista doctrinal (que no es este el lugar), recogiendo las tendencias imperantes en los *Congresos* y las conclusiones de la *Legislación.*

Lo esencial aquí—para el propósito presente—es que el problema de la habitación existe: dado este supuesto, son aplicables las razones de salubridad, de policía higiénica, de índole económica, de carácter «social» y hasta de justicia, en que se apoyan los defensores del intervencionismo del Estado y cuantos defienden la «acción tutelar» de los Poderes públicos y de las clases pudientes, como manifestación de las nuevas nociones del *deber social*. Si se examina la legislación de los diversos países, se observará que así es como se ha resuelto el asunto de la intervención de los Poderes públicos. La escasez de la habitación, su carestía, suscitan el problema: se habrá podido tener más en cuenta el aspecto *higiénico* en la iniciación de la legislación inglesa, por ejemplo, y más el *social* (utilizar el ahorro popular en la obra de la mejora de la habitación) en la legislación belga, ó bien, diversos puntos de vista, como en la Ley italiana. No importa: analizando el texto de las legislaciones, incluso la Ley francesa reciente y el proyecto de Chile, se observa que al fin y al cabo concurren á razonar la intervención legislativa argumentos de tan diverso carácter como el higiénico y el social, y que se propende á considerar el problema en sus aspectos *moral, higiénico* y *económico*, es decir, considerando la intervención de los Poderes públicos: 1.° En la relación ética: la necesidad de procurar á las clases humildes una vivienda cómoda y atractiva, á fin de ofrecerles esa condición favorable para su elevación moral; 2.° En la relación de la salud, ya que la habitación insalubre no es sólo un peligro para el que la habite, sino un grave peligro colectivo; y 3.° En la relación económica, y esta relación en dos respectos, bien sea en el de la necesidad de facilitar y suscitar la construcción de casas baratas, bien en el del carácter socialmente reproductivo que la mejora de la habitación tiene al impedir que se debiliten ó se pierdan las fuerzas y energías *productoras* de las clases humildes, condenadas tantas veces á vivir en tugurios insalubres é inmundos.

B) Antecedentes.

Al intentar formular la intervención de los Poderes públicos en España, la Sección cree que convendría abordar el problema en toda su amplitud y complejidad, teniendo presente: 1.° Las aspiraciones formuladas en los Congresos internacionales; 2.° Las legislaciones extranjeras; 3.° Los antecedentes parlamentarios; 4.° Las condiciones propias y específicas del problema de la habitación entre nosotros, habida cuenta las tendencias manifestadas en la opinión pública, los

factores que pueden intervenir en la solución del mismo y la conveniencia de suscitar ó fomentar la constitución de aquellos otros que, ó no existen, ó tienen una vida efímera y de poca eficacia.

¿Qué puede hacer el Estado ante la necesidad sentida de proporcionar habitaciones económicas y baratas á las clases modestas y humildes, y de un modo más determinado y concreto á las clases que viven de un salario más ó menos eventual?

La situación del Estado en España es al presente muy clara. Se ha hecho muy poco: ha intentado hacer algo, especialmente el Poder legislativo, según puede verse en el lugar correspondiente; pero no ofrece la «política social» hasta ahora desarrollada ni un principio casi de orientación. Esto no obstante, contiene nuestro Derecho la indicación expresa, general, de que no repugna al Estado *intervenir* en la solución de los problemas sociales con Leyes de índole tutelar y protectoras de las clases trabajadoras y modestas; bastará al efecto recordar toda la legislación del trabajo promulgada, y muy especialmente la Ley de Accidentes y la de Excepción de embargo de salarios y sueldos. Ambas entrañan una intervención positiva del Poder, estimulada por la necesidad de proteger á los débiles.

Además de esto, los archivos parlamentarios contienen proposiciones de Ley que solicitan excepciones á favor de alguna Sociedad benemérita, La Constructora Benéfica (legislaturas de 1876, 77, 78, 82, 87-88), convertidas en Leyes que las conceden, consistiendo las acordadas en exenciones del pago de contribuciones y otros impuestos á favor de los terrenos y propiedades de la indicada Sociedad constructora. Y no sólo esto: en la legislatura de 1878, el Senado *aprobó* una proposición de Ley sobre construcción de barriadas para obreros. Posteriormente, en 1896, el Congreso por su parte aprobó otra proposición de Ley concediendo inmunidades y ventajas á favor de la Sociedad constructora de la Coruña. En el Senado ha quedado pendiente la proposición de Ley del Sr. Castro Artacho, que consagra estas dos manifestaciones de la intervención directa protectora del Estado: 1.ª La exención de impuestos á favor de las Sociedades constructoras de casas para obreros, y 2.ª La subvención á las mismas en una proporción dada. Por último, los Presupuestos generales para 1907 confirman el principio de la subvención del Estado á las Sociedades ó Patronatos constructores de casas para obreros (1).

---

(1) Posteriormente se han presentado los proyectos de Ley sobre construcción de casas baratas, que pueden consultarse en el oportuno lugar. Su presentación confirma la necesidad sentida de resolver el problema.

Recapitulando antecedentes, se encuentran favorables á la intervención del Estado en los problemas de la vida social y económica en funcióu de tutela, y además favorables concretamente á dicha intervención en el problema de la habitación obrera, empleando estos dos medios de los varios que se han registrado en la legislación extranjera: las *exenciones de impuestos*, la *ayuda económica*.

C) Amplitud general de la intervención del Estado.

La Sección estima que, al proponerse abarcar el problema de la habitación obrera desde el punto de vista de la intervención de los Poderes públicos, no puede reducirse quizá aquella intervención á meras concesiones fiscales hechas de un modo general y vago, ni á concesiones pecuniarias otorgadas sin orden ni medida. La intervención del Estado en este asunto propende á ser en todas partes una intervención *ordenada, reflexiva, de fomento, de ayuda, de ilustración, educativa* y *económica á la vez,* y en ocasiones confiada á *instituciones tradicionales* de gran fuerza y vigor (Inglaterra), ó á *instituciones establecidas al efecto* (Francia y Bélgica). Considerando la situación actual del problema de la habitación en España, parece planteado, en general, en términos análogos á los de otros países; hay una necesidad sentida que no se satisface plenamente por un movimiento espontáneo de la iniciativa privada, pero se advierten síntomas que indican que la necesidad se siente y que el movimiento se inicia. La intervenión del Estado puede, pues, dirigirse muy principalmente: 1.° Á *ordenar* la acción social á fin de que ésta sea más general, más reflexiva y más eficaz; 2.° Á *estimular* esta acción, fomentándola donde no exista, y completándola y favoreciéndola donde ofrezca ya algunas iniciativas utilizables.

Mas ¿qué puede hacer el Poder público para realizar estos dos importantes cometidos? En otros términos: ¿qué elementos puede proporcionar la Ley al efecto de conseguir eficazmente una intervención ordenadora y de fomento en la solución del problema de la habitación barata para obreros y clases modestas?

En primer término, estima la Sección que podría promoverse la organización de *instituciones* adecuadas, constituídas por representaciones de los diversos elementos *sociales*, y en cuyas manos habría de recaer la gestión de fomento, de estudio y de inspección de cuanto se refiere á la construcción y mejora de la habitación obrera—barata é higiénica—.

Pero la intervención del Estado no podría limitarse á crear las

instituciones de fomento y mejora de las habitaciones populares —obreras—. Sería indispensable arbitrar *medios* para realizar de un modo eficaz ese fomento y esa mejora. En este respecto convendría, siguiendo el ejemplo de algunas legislaciones, considerar la intervención del Estado en dos relaciones distintas, á saber: las *habitaciones aisladas* y los *barrios insalubres,* especialmente desde el punto de vista de los factores que han de funcionar en cada caso; en el de las habitaciones en general, las Sociedades constructoras, los particulares, los industriales, las cooperativas, etc., en el caso de la transformación de los *barrios,* los Municipios más especialmente.

De esta manera, es decir, considerando la intervención del Estado en las dos relaciones indicadas, se abarcaría el problema en toda su amplia complejidad, y se comprometerían, ó por lo menos se procuraría comprometer en una acción común, los factores todos interesados en la mejora de las habitaciones, que son los mismos que pueden ofrecer una gestión más eficaz, á saber: las *Sociedades,* los *particulares,* los *obreros,* los *Municipios* y el *Estado.*

El punto más difícil de una Ley de habitaciones baratas es, sin duda, la determinación de lo que puede hacer concretamente el Estado para fomentar la habitación barata, habida cuenta que la iniciativa privada no basta: 1.º, para ofrecer al mercado en buenas condiciones las habitaciones higiénicas y baratas suficientes; 2.º, para reformar las habitaciones insalubres; 3.º, para extirpar los barrios ó aglomeraciones antihigiénicas y peligrosas para la salud. Dado esto, la acción del Estado parece que podría enderezarse: 1.º, á *suscitar* la acción social en la resolución del problema mediante las instituciones á que antes se hace referencia; 2.º, á fomentar la aplicación de los capitales á la construcción y mejora de las casas baratas é higiénicas; 3.º, á ordenar y favorecer la acción de los Municipios; 4.º, á abaratar el coste de la edificación y el precio del alquiler; 5.º, á garantir las condiciones higiénicas de las casas; pero todo esto con la mira puesta, claro está, en las clases que sufren la penuria y mal estado de las habitaciones, es decir, que todo cuanto el Estado haga en el problema ha de repercutir en beneficio de las clases obreras y modestas, para quienes se destinan las casas de que se trata.

Esto supuesto, ¿cómo puede manifestarse la intervención del Estado? Desde convertirse el Estado en constructor de casas para obreros, hasta una simple intervención de policía sanitaria que abarque sólo un aspecto del problema, caben una porción de soluciones, aceptadas casi todas en las distintas legislaciones examinadas y puestas en práctica ya la mayoría de ellas.

La economía de una Ley de habitaciones baratas comprende, por lo general, las siguientes indicaciones: 1.ª, ciertas exenciones que descargan las edificaciones baratas; 2.ª, medidas que se encaminan á proporcionar capitales para la construcción de las casas; 3.ª, á veces, combinaciones apropiadas para facilitar la adquisición de las mismas por aquellos á quienes las casas se destinan; 4.ª, medios jurídicos al efecto de perpetuar la obra de la Ley; 5.ª, exigencias de carácter *económico* y de carácter *higiénico*.

El principio más general es el siguiente: *las casas que se edifiquen según la Ley, ó bien las Sociedades ó instituciones que se constituyan con arreglo á las disposiciones de la Ley, gozarán de las ventajas*—exenciones, préstamos ó subvenciones—que la Ley determine. Véase á este propósito especialmente las Leyes francesa, italiana, austriaca y belga.

Por lo demás, no puede decirse que la tutela de la Ley resulte eficaz y en la orientación propia, asegurando al capitalista una buena remuneración de los capitales mediante exenciones, subvenciones ó privilegios; el fin de la Ley parece que se cumplirá únicamente cuando esas exenciones y excepciones y auxilios redunden en beneficio del que va á habitar la casa. Por esta razón convendrá que la Ley organice la aplicación de sus medios, de suerte que, ante todo, provoque una acción de parte de los interesados mismos que se constituyan en Asociación cooperativa para tener viviendas, y luego de las Sociedades constructoras ó de los constructores en general que exijan por el alquiler ó la propiedad de la casa únicamente la ganancia que represente su propio esfuerzo, deducidas en beneficio del obrero ó empleado ocupante todas las exenciones ó auxilios del Estado.

D) Las bases para un proyecto de Ley.

De admitir lo expuesto como la doctrina que en general resume: 1.º, tendencias de los Congresos internacionales de casas baratas, y 2.º, las normas legislativas formuladas y puestas en práctica en el derecho social europeo, y además, como la doctrina acomodable á las condiciones que actualmente reviste el problema en España, una Ley de casas para obreros y empleados modestos podría asentarse sobre las bases siguientes:

Primera. *Creación de un organismo tutelar encargado de fomentar la mejora de las casas baratas é higiénicas, y de dirigir la acción social*

encaminada á dicha mejora, poniéndola en relación con la del Estado. Este organismo se podría constituir á medida que las circunstancias lo aconsejen, estando en él representados los diversos elementos sociales interesados.

Segunda. *Determinación de los medios con que el Estado puede acudir á favorecer la acción social privada para la mejora de las habitaciones.*

Tercera. *Intervención de los Municipios en la reforma de los barrios de casas para obreros ó clases modestas.*

Cuarta. *Determinación de las garantías que deben ofrecer los constructores de casas baratas, y de las condiciones que éstas deben reunir desde el punto de vista económico é higiénico.*

Quinta. *Fijación de reglas jurídicas que aseguren la obra de la Ley, manteniendo, cuando hubiere lugar, la continuidad de la propiedad de las casas, é impidiendo, en lo posible, la división de ésta en caso de muerte del propietario ocupante.*

II

Desarrollo y razonamiento de las bases.

La Sección pasa ahora á desarrollar las bases anteriormente formuladas, razonándolas en cinco capítulos, bajo los epígrafes siguientes:

CAPÍTULO PRIMERO.—*De las Juntas para el fomento y mejora de las casas baratas (casas para obreros).*

CAPÍTULO II.—*Medios para fomentar su construcción.*

CAPÍTULO III.—*Los barrios de casas baratas y la intervención de los Ayuntamientos.*

CAPÍTULO IV.—*Concesión de los beneficios de la Ley.*

CAPÍTULO V.—*Transmisión hereditaria de las casas baratas.*

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS JUNTAS PARA EL FOMENTO Y MEJORA DE LAS CASAS BARATAS

1. — *Establecimiento de las Juntas.*

La Sección, al desarrollar el criterio general á que podría responder una *Ley* de casas para obreros, casas baratas, ha expuesto las razones generales que aconsejan la creación de estos organismos especiales encargados de suscitar la acción social para resolver el problema de ilustrar la opinión y de ordenar la intervención del Estado, sirviendo además de garantía para la leal aplicación de los preceptos legales. Inspírase la Sección, al proponer la creación de estas *Juntas,* en el ejemplo de Bélgica y Francia. Bélgica organizó primero estas instituciones, de donde las tomó Francia; es, sin duda, el expediente á que se cree oportuno acudir cuando la iniciativa privada no ha producido por su acción espontánea organismos con funciones análogas, y cuando es preciso comenzar por excitar la opinión hacia un problema de la índole del que se trata. Queda copiada más arriba la opinión de M. Beernaert, Ministro belga, expuesta al razonar las funciones de

los Comités de Patronato instituídos por la Ley de 1889 (1). M. Lammens, Senador, al apoyar la propuesta del Gobierno, decía: «Sin duda no se debe exagerar la importancia de la nueva institución; sólo valdrá en razón de lo que valgan los hombres llamados á ponerla en acción. El Estado es impotente para crear abnegaciones; pero puede procurar á éstas la ocasión de producirse y de ejercitarse útilmente en beneficio de las clases que sufren. Tal es el objeto que se persigue con la organización de los Comités de Patronato.....» Y añadía luego: «Si, como debe esperarse, los miembros de esos Comités, guiados tan sólo por su amor á la cosa pública, apartándose de las miserables cuestiones de influencia política ó electoral, proponen soluciones favorables por completo á los intereses de las clases trabajadoras, confío en que serán oídas con benevolencia por los Poderes públicos. Fuera de los Cuerpos constituídos, de las oficinas públicas, que no pueden utilizar sino un número limitado de ciudadanos, el Gobierno hace cosa laudable llamando á todos los hombres de buena voluntad á interesarse por la cosa pública y ocuparse más activamente en los asuntos de las clases obreras. Reuniendo en los Comités de Patronato á hombres que en otros terrenos separan nuestras luchas políticas, llamando á los obreros distinguidos á formar parte de ellos para que lleven allí su buen sentido y su espíritu práctico, el Gobierno contribuirá á una obra de pacificación social que, en las circunstancias que atravesamos, pueda producir felices resultados» (2). Según M. De Roger de Dour, «la institución de los Comités de Patronato es la disposición más esencial de la Ley belga» (3).

Por su parte, al hacer su proposición de Ley, M. Siegfried recuerda la importancia que la institución del Comité de Patronato tiene en la Ley belga, para razonar la creación de una institución análoga en Francia, y más adelante escribe estas palabras, que tienen quizá una perfecta aplicación á España en el momento presente: «De la legislación belga—dice—tomamos la idea de crear, en los Departamentos donde la necesidad se haga sentir, un Comité de habitaciones obreras. Le damos, sin embargo, un carácter diferente, tanto desde el punto de vista de los orígenes como en el respecto de las atribuciones. El problema de la habitación obrera, á pesar de su gran importancia social, es uno de los menos conocidos. Todavía suscitará, sin duda, durante largo tiempo en el público temores y pre-

(1) Véase pág. 162.
(2) Citado por Challamel, *ob. cit.*, pág. 21.
(3) *Ob. cit.*, pág. 248.

venciones mal fundadas. La existencia de un Comité oficial que apoye la idea, haciéndola suya, divulgándola por los mil medios de que dispone un Cuerpo legalmente constituído, será un medio de acción de los más eficaces..... Por otra parte, esperamos que en un porvenir muy próximo se crearán Sociedades cooperativas de construcciones entre los obreros franceses, como las hay en Inglaterra, en América, en Italia; para esas agrupaciones de trabajadores, llenas de buena voluntad, pero forzosamente de poca experiencia, el Comité que queremos crear será un tutor desinteresado, cuyos buenos consejos evitarán no pocas faltas.

»Puede encontrarse en diferentes países la aplicación de la idea que nos ha inspirado la creación de los Comités de habitaciones obreras. En Londres, la *Mansion House* y otras Asociaciones privadas han emprendido con éxito la inspección permanente de las habitaciones desde el punto de vista higiénico.» Á continuación cita de nuevo la Ley belga y explica detalladamente las funciones de los Comités propuestos: «Tienen un papel esencial, primordial, que desempeñar en la economía de la Ley.....» (1).

Sometida á informe del Consejo Superior del Trabajo, la proposición de Ley de M. Siegfried fué examinada en Junio y Julio de 1892, siendo objeto de luminoso informe de la segunda Comisión, presidida por M. Jules Simon, y en él se leen estas indicaciones sobre los Comités locales de habitaciones obreras: «En lo que concierne al primer punto—dice—, vuestra Comisión ha estado unánime en reconocer la utilidad de los Comités locales ó regionales, que tendrán por objeto fomentar la construcción de casas salubres y baratas, destinadas á ser alquiladas á los empleados, artesanos, obreros industriales y agrícolas, ó á ser vendidas, ya sea al contado, ya por anualidades. Esos Comités parece que pueden ser un intermediario útil entre la Administración y la iniciativa individual. No deberán reemplazar la acción personal, sino, por el contrario, la estimularán, se esforzarán por hacerla obrar, le facilitarán su tarea..... La iniciativa individual, apoyándose en la asociación, es, en efecto, una fuerza considerable, la más poderosa en los tiempos modernos quizá, que en otros países ha producido resultados inmensos..... Sin duda no será fácil obtener los mismos resultados; pero los Comités propuestos tendrán precisamente por misión fomentar en su región las buenas voluntades y estimu-

(1) *Proposition de Loi relative aux habitations ouvrières, déposée le 5 mars 1892 sur le Bureau de la Chambre des Députés,* par M. Jules Siegfried.—Tercera parte.

lar las iniciativas. Actuarán cerca de los industriales para comprometerles á construir casas para sus obreros; cerca de los capitalistas ó de los filántropos, para determinarles á constituir Sociedades anónimas de construcción; cerca de los obreros ó de los empleados, para decidirles á fundar Sociedades cooperativas» (1).

Conviene advertir que en las diversas transformaciones experimentadas por la proposición de Ley de M. Siegfried antes de ser Ley, la institución de los Comités se ha mantenido, habiendo podido afirmar el Senador ponente de la Comisión del Senado francés, luego que la Ley había sido aprobada por la Cámara, que «la creación de los Comités no ha suscitado objeción alguna»; su misión—decía— no es construir casas, ni siquiera crear Sociedades de crédito ó de construcción; su acción, puramente moral, se limitará á obrar sobre la opinión, á inspirarse en las necesidades de la población en medio de la cual vivan, á señalar el mal y á combatirlo.

Naturalmente, no debe esperarse que el establecimiento de las Juntas produzca desde luego en España todos los resultados que los redactores y defensores de la Ley belga y de la Ley francesa anunciaban para los respectivos Comités en Bélgica y Francia. No fué rápido el desenvolvimiento de la acción de los nuevos organismos, ni aun en estos dos países, hasta el punto de que se ha llegado á estimar á veces como un relativo fracaso su instauración, estudiándose desde muy diversos puntos de vista la reforma de la misma, no en el sentido de su supresión, sino más bien para afirmar con mayor fuerza la eficacia positiva de sus funciones. Criticando M. Banneux, Director de la *Maison du Peuple*, de Bruselas, algunas de las disposiciones de la Ley de 1889, pedía que ésta se modificase en el sentido de «aumentar el número de los Comités de Patronato, constituirlos con personas bien escogidas y darles medios de acción más eficaces» (2); y M. Meerens, al examinar las opiniones de M. Banneux, decía: «Nuestra convicción personal es que los Comités de Patronato no pueden actualmente desempeñar eficazmente la misión que la Ley les ha confiado»; pero no por esto los declaraba fracasados, sino que anunciaba á continuación el propósito de estudiar la reforma por parte del Gobierno.

Ocurre necesariamente con estos Comités lo que con todas las instituciones análogas: su acción, aparte el influjo de las disposiciones

(1) Informe publicado en el *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*.—1892, páginas 458 y 459.

(2) En un folleto titulado *Mon home,* 1896.

legales, dependerá de las personas que lo formen, según indicaba el Senador belga más arriba citado. Vese esto bien claro en la *Información sobre la higiene de la habitación obrera, hecha en 1895 por los Comités de Patronato de Bélgica*. El informe del *Consejo Superior de Higiene pública* sobre los trabajos realizados por los referidos Comités pone bien de manifiesto, en primer término, el desigual valor de los trabajos de los mismos. «Algunos Comités, por las noticias que proporcionan, por la devoción de que dan pruebas, afirman más y más cada año su vitalidad y su profundo deseo de acudir en auxilio de la clase obrera.» Y eso basta, sin duda, para que pueda ponerse la esperanza en su perfección futura y su mejoramiento posible. Hay, en efecto, indicaciones posteriores que justifican tal apreciación. En el informe del mismo Consejo Superior citado sobre los trabajos de los Comités de Patronato en el año 1898 (el informe es de 1899) se leen estas líneas: «La encuesta relativa á la *salubridad de las habitaciones obreras y á la higiene de las localidades*..... se prosigue regularmente en todo el país. La mayoría de los Comités de Patronato se dedican con celo á la misión que han recibido de inspeccionar las habitaciones obreras. Á veces tienen la satisfacción de consignar progresos: reparaciones, demoliciones, etc. Los Comités no dejan de acudir á todos los *medios de propaganda* en favor de la construcción de habitaciones para los obreros, ó la mejora de las existentes; citaremos las numerosas conferencias dadas sobre este asunto y las gestiones cerca de los Gobiernos provinciales para la obtención de subsidios.»

En Francia ha sido discutida la eficacia general de los Comités, en atención, sobre todo, al escaso influjo de muchos de ellos. En reciente obra sobre las *habitaciones baratas*, M. Ferrand (1) hace las siguientes manifestaciones: «Por su origen gubernamental, esos Comités debían tener más influjo sobre los Poderes públicos, y sobre todo servir de intermediarios entre ellos y las Sociedades de construcción para la obtención de las reformas reconocidas como indispensables. El primer deber que incumbía á los Comités era, sin duda, practicar una información sobre las condiciones de la habitación en su circunscripción, á fin de enterarse de la naturaleza del mal, del precio de los alquileres, de las costumbres de los habitantes. Todo eso es necesario conocerlo para buscar los remedios aplicables. Para facilitar su misión á los Comités, el Ministro de Comercio dirigió á lo Prefectos circulares los días 2 de Julio y 12 de Agosto de 1895

---

(1) *L'habitation à bon marché*, por Lucien Ferrand (1906), páginas 131 y siguientes.

sobre la información que era preciso hacer en Francia acerca de las condiciones de las habitaciones obreras..... Desgraciadamente, puede decirse que esas circulares quedaron sin respuesta, salvo en algunos casos». Realmente, los Comités franceses, aunque sea lentamente, van realizando una labor de cierta importancia. Basta leer las interesantes Memorias de M. Challamel para advertirlo. En la del año 1903 (1) refiere la labor de 25 Comités, de los 96 que había organizados en 1.° de Enero de 1904: uno de ellos, el de Dieppe, había logrado crear en esta ciudad una Sociedad de construcción; otro, el del Havre, se hallaba realizando gestiones con la Sociedad de empleados de comercio y el Círculo de dependientes de escritorio para decidirles á crear en el Havre una Sociedad de crédito con un capital de 100.000 francos, que tendría por objeto hacer préstamos á los empleados que desearen construir una casa; otros, como los de Nancy, Nantes y Douai, habían señalado gran movimiento favorable á las habitaciones baratas en sus circunscripciones..... El de Aude realizaba activa propaganda. En 1904, según otra Memoria de M. Challamel (2), había en Francia 98 Comités; pero sólo una tercera parte, 33, funcionaban con cierto éxito. M. Challamel recuerda á continuación su labor, especialmente con relación á la constitución de Sociedades de construcción, y luego añade: «Esta primera ojeada os demuestra que algunos de nuestros Comités locales son útiles agentes de informes para el Consejo Superior. Pero conviene añadir que varios hacen más todavía y contribuyen por sí al desenvolvimiento de las casas obreras, sea por medio de conferencias, ya por la publicidad en los periódicos, ya sirviendo de intermediarios entre prestamistas y constructores, ya, en fin, concediendo subvenciones á las obras que les parecen especialmente interesantes. En otros departamentos, la obra está sólo en los comienzos; pero también hay allí algunos Comités que hacen esfuerzos de los más laudables.» Y luego añade: «Ved, señores, qué felices resultados pueden lograr los Comités locales que se toman el trabajo de vivir.....» Por fin, M. Challamel propone que se amplíe la acción de los Comités, formulando esta moción: «Que la misión de los Comités locales de habitaciones baratas se amplíe al estudio de las diversas cuestiones relativas á la previsión social.»

---

(1) *Rapport du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché à M. le Président de la République.* Année 1903.

(2) *Rapport sur les travaux des Comités locaux d'habitations à bon marché pendant l'année 1904.*—Véase el *Rapport* relativo á 1905: habla de 99 Comités.

Y, en efecto, la Ley de 12 de Abril de 1906, modificando y completando la de 1894 sobre habitaciones baratas, á la vez que reafirma la existencia de los Comités, diciendo que *habrá uno ó varios* en cada departamento, los llama *Comités de Patronato de habitaciones baratas y de previsión social.*

No terminará este razonamiento la Sección sin añadir que en los antecedentes parlamentarios puede registrarse un intento de creación de Juntas análogas á las que indican. En efecto: en el proyecto de Ley aprobado por el Senado, y remitido al Congreso en 20 de Diciembre de 1878, se establecía en su art. 18 que «una Comisión de amantes de la industria y el trabajo, elegida por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, y formada en cada pueblo de personas de la vecindad, cuidará del cumplimiento de los Reglamentos que se den para el desarrollo de la presente Ley».

2.—*Atribuciones de las Juntas.*

La Sección, para razonar las atribuciones de las Juntas, ha considerado que los efectos positivos que con una Ley de casas para obreros se persiguen dependerán muy principalmente de estas instituciones, y que, por lo tanto, es indispensable ponerlas en condiciones de realizar una intervención eficaz. La Sección, á fin de proceder con el mayor acierto, ha practicado un detenido estudio comparativo de las Leyes inglesa, belga, francesa, italiana y proyecto chileno, procurando interpretar el alcance de las distintas medidas formuladas, como facultades de las Autoridades locales ó de los Comités de Patronato, en relación con los diversos aspectos que entraña el problema de la habitación modesta, á saber: 1.º La propaganda, que pudiera llamarse *social;* 2.º La información—encuestas, estadísticas, inspecciones—para el mejor conocimiento ulterior del problema; 3.º La determinación de los remedios concretos; 4.º El fomento de las instituciones privadas, y, en general, de la acción particular en forma de Sociedades cooperativas ó industriales, ó de manifestaciones del espíritu filantrópico; 5.º La divulgación de las medidas más eficaces para ejercer una acción adecuada y provechosa; 6.º La defensa de la higiene.

En todas las Leyes indicadas se ha tenido en cuenta con más ó menos amplitud estos diferentes aspectos del problema de la habitación, y se ha procurado comprenderlas en el círculo de acción de las mismas, mediante disposiciones adecuadas, que se traducen en el

otorgamiento de facultades á las Autoridades locales ó á los Comités, especialmente á los Comités en las Leyes belga, francesa y proyecto chileno. Basta leer los artículos destinados en las Leyes citadas á determinar la esfera de acción de los Comités ó Consejos, para convencerse de que en estas instituciones se resume la intervención tutelar, suscitadora, divulgadora ó de propaganda y de defensa que el Estado quiere tener en el problema de la habitación modesta por el triple motivo higiénico, social y moral. La Ley inglesa fía algunas de estas intervenciones á las Autoridades locales; otras no hacen allí falta, por tener una fuerza extraordinaria la acción social espontánea.

Véase concretamente el texto de las tres Leyes citadas en primer término:

Ley belga.—En cada distrito administrativo habrá uno ó varios Comités de Patronato encargados: *A*. De favorecer la construcción y arrendamiento de casas obreras higiénicas y su venta á los obreros, ya sea al contado, ya sea por anualidades; *B*. De estudiar todo lo concerniente, á la salubridad de las casas habitadas por la clase trabajadora y á la higiene de las localidades en donde se halla principalmente avecindada; *C*. De fomentar el desarrollo del ahorro y del seguro, así como las instituciones de crédito, de socorros mutuos ó de retiros. Los Comités de Patronato podrán crear y repartir premios de orden, de limpieza y de ahorro. Los Comités de Patronato ó sus miembros, especialmente autorizados para ello, indicarán, ya sea á la Administración municipal, ya sea á la Autoridad provincial, ya sea al Gobierno, las medidas que consideren oportunas. Antes de decretar una expropiación por zonas en los barrios habitados especialmente por la clase obrera, el Gobierno oirá el parecer del Comité de Patronato acerca de las condiciones que deban imponerse con respecto á la reventa de los terrenos comprendidos en la expropiación.

Ley francesa.—En todos los departamentos habrá uno ó varios Comités de Patronato de habitaciones baratas y de previsión social. La misión de estos Comités será favorecer todas las manifestaciones de la previsión social, especialmente la construcción de casas higiénicas baratas, ya sea por particulares, ya sea por Sociedades, con intención de alquilarlas ó venderlas á personas de escasos recursos, principalmente obreros que vivan de su jornal, ya sea por los mismos interesados para su uso personal..... Podrán abrir informaciones, concursos de arquitectura, conceder premios de orden y de limpieza, otorgar recompensas pecuniarias á título de estímulo, y, en general, utilizar los medios más adecuados para despertar las iniciativas á favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

Proyecto chileno.—Se establecen Consejos denominados «Consejos de Habitaciones para obreros», cuyas atribuciones son: *a*) Favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, destinadas á la clase proletaria, y su arrendamiento á los obreros, ó su venta, sea al contado, por mensualidades ó por amortización acumulativa; *b*) Tomar las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que actualmente se destinan á este objeto; *c*) Fijar las condiciones que deben llenar las que se construyan en lo sucesivo para que sean acreedoras á los beneficios que otorga esta Ley, y aprobar los planos y especificaciones que cumplan con los requisitos exigidos; *d*) Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan con los fondos que les hubieren sido donados ó legados ó destinados por el Estado con el indicado objeto, y *e*) Fomentar la formación de Sociedades encargadas de construir estas habitaciones.

Prescindiendo de la letra *d*) de la Ley chilena, que convierte en Sociedades constructoras los Consejos — función esta que acaso sería más propia de los Municipios —, todas las Leyes ponen su atención en lo relativo al *fomento* de la construcción de casas baratas para *alquilarlas* ó *venderlas* á *obreros,* á *la clase proletaria,* á las *clases modestas,* y á la necesidad de suscitar la asociación, de tutelar la higiene. Además, la de Chile pone bajo el patronato del Consejo la aplicación de los beneficios de la Ley, y la Ley belga y francesa atienden á la propaganda.

La Sección, después de penetrarse de la misión que en definitiva corresponde á estas instituciones ante el problema de la habitación, deducida, como se ve, de la complejidad del mismo y de los elementos que deben concurrir á su alivio ó solución, para determinar concretamente la esfera y las facultades de las Juntas que se proponen, ha tenido muy en cuenta, de un lado, la crítica que tanto en Bélgica como en Francia se ha hecho de la práctica de la Ley en este respecto, y de otro, las condiciones especiales del problema en España. La crítica da la impresión general de que si los Comités no han respondido siempre á las esperanzas puestas en ellos por los legisladores, no se debe á exceso de atribuciones, sino más bien á defecto. La reforma de los Comités se ha aconsejado casi constantemente en el sentido de ampliar y definir más y más su esfera de acción. En cuanto á las condiciones especiales del problema en España, la Sección cree que, no habiendo, como no hay, núcleos importantes interesados en el fomento y mejora de la habitación; siendo, por otra parte, el problema poco conocido en sus términos reales, y no existiendo organismo capacitado para atender á la práctica de la Ley,

era indispensable dar á las Juntas funciones suficientemente amplias para responder á la compleja misión que se les asigna. Una indicación debe tenerse muy en cuenta como principio general en este punto: que las atribuciones de las Juntas no constituyan obstáculos que ha de vencer la iniciativa privada que no quiera ó que quiera gozar de los beneficios de la Ley, y que en manera alguna sean aquéllos de naturaleza tal que las convierta en Centros burocráticos, sino en Centros de carácter social, impulsores, activos; todo esto, naturalmente, hasta donde puede preverse desde el articulado de una Ley.

De conformidad con lo expuesto, la Sección estima que las Juntas podrían tener á su cargo las funciones siguientes:

1.ª De *fomento* de la habitación barata é higiénica.

2.ª De *propaganda*.

3.ª De *defensa de la higiene*.

4.ª De *información* y de *estudio*.

5.ª De *garantía* para la *aplicación de la Ley*.

En el primer concepto se podría encomendar á las Juntas la misión de: 1.º *Favorecer* la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas al contado ó á plazos á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto; 2.º *Promover* la constitución de Sociedades benéficas, cooperativas ó de carácter industrial para la construcción de casas higiénicas y baratas, y la de Sociedades de crédito popular para facilitar préstamos á los que deseen construirlas; 3.º *Gestionar* con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades cooperativas dedicadas exclusivamente á la construcción, arriendo ó venta de casas en las condiciones de la Ley y con el destino que en la misma se prescriba; 4.º *Proponer* al Gobierno ó á las Autoridades locales las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones económicas.

En el segundo concepto, las Juntas podrían: *organizar concursos* de Arquitectos; *otorgar* premios, y, en general, *utilizar* cuantos *medios* conceptúen adecuados para *suscitar* la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones para obreros—baratas é higiénicas—.

En el tercer concepto correspondería á dichas Juntas: 1.º, *estudiar* cuanto se refiera á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que habitan las clases trabajadoras; al efecto, cada Junta, una vez constituída, debería proceder á la formación de

un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables; 2.º, *vigilar* la construcción de las casas que las Sociedades ó los particulares edifiquen, á fin de que respondan á las exigencias de la Ley, proponiendo á las Autoridades que corresponda la suspensión de los beneficios de la misma cuando aquéllas no reunan las condiciones legales; 3.º, *comunicar* á la Autoridad local las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

En el cuarto concepto, las Juntas deberían *practicar las informaciones* que el *Gobierno* ó las *Autoridades* locales les encomienden relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones higiénicas y baratas. Por otra parte, ellas deberían poder efectuar también las encuestas ó informaciones que estimasen oportunas.

Por último, las Juntas podrían *informar* acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas cuando éstas solicitaren gozar de los beneficios de la Ley, y siempre sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones higiénicas y baratas.

3.—*Constitución de las Juntas.*

Según el criterio formulado anteriormente, las Juntas no deberían establecerse de una manera general y uniforme, sino siempre en vista de la necesidad y de las condiciones en que el problema de la habitación, principalmente obrera, se halle planteado en las diversas localidades donde aquél tiene realidad, bien sea por tratarse de una gran población, bien por haberse producido un intenso movimiento de concentración industrial. Siendo esto así, sería indispensable determinar la Autoridad competente para disponer que una Junta se constituya. Parece natural que dicha Autoridad sea el Gobierno.

4.—*Composición de las Juntas.*

De aceptarse el establecimiento de estas Juntas, sería indispensable procurar organizarlas de modo que pudieran tener en ellas una adecuada representación los distintos elementos sociales que deben estar interesados en la resolución del problema de la habitación barata, y que además formasen parte de ellas personas que por sus títulos y condiciones ofrezcan las necesarias garantías desde el punto de vista técnico, pues no debe olvidarse jamás este aspecto, de indiscu-

tible importancia en materia de habitaciones que deben ser salubres y económicas.

En su proposición de Ley, M. Siegfried, al tratar de la constitución de los Comités, hacía estas atinadas consideraciones: «El modo de designación de los miembros es una cuestión muy delicada. Hemos pensado en resolverla de una manera equitativa, dando una representación á cada uno de los intereses en juego. Según luego diremos, la Ley pide á los Consejos generales ciertos sacrificios pecuniarios; esto supuesto, ha parecido justo atribuir á esas Asambleas el nombramiento de un tercio de los miembros. Por su parte, el Gobierno tendrá la responsabilidad del funcionamiento de la Ley: era, pues, necesario dar á su representante, el Prefecto, la facultad de elegir una parte de los miembros. Y así, los dos primeros tercios de los miembros del Comité serán elegidos: el uno, por el Consejo general, y el otro, por el Prefecto. Los obreros deben tener su lugar propio en un Cuerpo destinado á asegurar la aplicación de una Ley hecha esencialmente para ellos. Se les concede otro tercio.»

No prevaleció el criterio de M. Siegfried por entero, pero se decidió que la «tercera parte de los miembros del Comité se nombrará por el Consejo general, que la elegirá de entre los Consejeros generales, Alcaldes y miembros de Cámaras de Comercio, de Cámaras consultivas, de Artes y Manufacturas.....», y que «los otros dos tercios serán nombrados por el Prefecto: uno de ellos, entre las personas especialmente versadas en cuestiones de higiene, de la construcción y de economía social, y el otro, entre los miembros de las Sociedades de construcción de habitaciones baratas, Sociedades mutuas de previsión y de ahorro y de los Sindicatos profesionales constituídos con arreglo á la Ley».

Posteriormente, por la Ley de 13 de Abril de 1906 se modificó la última parte, relativa al nombramiento de los dos últimos tercios de los miembros, en esta forma:

«Las dos terceras partes restantes—dice la Ley—se designarán en las condiciones que determine una orden del Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, dictada previo informe del Comité permanente del Consejo Superior á que se refiere el art. 14 de la presente Ley, entre las personas más especialmente versadas en cuestiones de previsión, de higiene, de edificación y economía social.»

Prescindiendo de detalles, y, sobre todo, prescindiendo del modo de designación de los miembros de los Comités, lo que importa notar es que, lo mismo M. Siegfried que el legislador, procuran recoger en ellos los dos factores á que más arriba se hacía referencia, y de

que no se podría prescindir cuando se trata de una organización *corporativa* para la administración de un *interés social,* á saber: el factor *representativo* y el factor *técnico.* Ciertamente, esta distinción aparece en la Ley francesa con cierta vaguedad; pero comparando la contextura de los dos párrafos de la Ley, se infiere que el legislador atribuye al tercio que ha de designar el Consejo general un carácter *representativo, social,* y á los otros dos un carácter *social* también, pero á la vez de *competencia técnica* en el amplio sentido de la palabra.

Aparece este propósito más definido y diferenciado en el proyecto chileno, según puede verse en el Apéndice (art. 4.°).

La Sección, por todas estas consideraciones, cree que las Juntas, que no deben ser muy numerosas, pues toda Corporación numerosa es difícil de reunir y de dirigir, podrían estar compuestas: 1.° De una representación municipal, á fin de que exista siempre un lazo de unión estrecha y una comunicación fácil entre la Junta y el Ayuntamiento respectivo; 2.° De una representación de las clases pudientes, llamada á apoyar la aplicación eficaz de la Ley, y 3.° De una representación de las clases á quienes ésta se refiera más directamente. Y luego deberían formar parte de la Junta: de un lado, las representaciones de carácter social, pero en razón del saber técnico revelado por las personas designadas, y de otro, individuos pertenecientes á aquellas profesiones que, como la de Arquitecto y la de Médico, son las más directamente relacionadas con el aspecto técnico propiamente dicho del problema de la habitación.

Las representaciones señaladas en primer lugar entiende la Sección que podrían ostentarlas un Concejal y dos representantes de los mayores contribuyentes, y otros dos de las Sociedades obreras, fijándose en éstas, por ser la clase obrera aquella que con más fuerza promueve el problema de que se trata y la que entre las clases modestas representa el mayor núcleo, teniendo además una organización más desenvuelta. Por otra parte, la Sección cree que podría tenerse en cuenta al efecto el antecedente que ofrece la constitución de las Juntas locales de Reformas Sociales.

En cuanto al grupo de miembros señalado en segundo lugar, estima la Sección que el Arquitecto y el Médico, nadie mejor que la misma Corporación municipal podría hacer la propuesta al Gobernador de la provincia, que, en concepto de representante del Gobierno, debería nombrarlos, siendo éste el que debería también designar las otras dos personas de reconocida competencia en los asuntos relacionados con el problema de la habitación barata ó que hubieran demostrado prácticamente interés por los mismos.

Una vez nombrada cada Junta, debería disfrutar de una perfecta autonomía para ordenar su constitución. No pueden estas Corporaciones considerarse como dependencias de la Autoridad local, y por ende sometidas al influjo de ésta y esperando de dicha Autoridad el impulso que las mueva. Se ha de confiar en que las Juntas que habrán de surgir, solicitadas por la necesidad sentida, y á las cuales han de acudir elementos entusiastas y convencidos, tendrán fecundas iniciativas y trabajarán por desempeñar las complejas funciones que se les encomienden. Mas para que esto pueda ocurrir será preciso que las Juntas se sientan libres y responsables y que se muevan en las condiciones más adecuadas.

A este efecto, debería en primer término otorgársele á las Juntas la facultad de constituirse, facultad que se manifestaría ostensiblemente: 1.º En la designación de su Presidente, y 2.º En el nombramiento de su Secretario, funcionario retribuído, que habría de ser el auxiliar permanente de la Junta y el llamado á llevar el peso material de sus trabajos.

5. — *Capacidad de las Juntas.*

Constituídas las Juntas de Fomento de la habitación obrera ó barata fuera de la acción de las Autoridades administrativas, sobre una base de autonomía, convendría afirmar en la Ley su personalidad económica, reconociéndoles capacidad suficiente para allegar medios con que realizar su cometido. Sería inútil pensar que ninguno de estos organismos podrá hacer cosa alguna eficaz en el sentido de la propaganda, y de la información sobre todo. si no se les coloca en las condiciones debidas. A juicio de la Sección, debería procurarse que las Juntas fueran organismos vivos, con fuerza expansiva suficiente para provocar una acción social renovadora, lo cual no es fácil que ocurra si las Juntas se limitan á ser al modo de tantas Comisiones y Juntas consultivas, sin raíces en la opinión y sin calor propio. Tal como la Sección concibe estas Corporaciones, habrían de ser verdaderas instituciones de arraigo, capaces de ejercer una acción sostenida y de dirigir un movimiento persistente. Lo cual no se logrará si no se empieza por reconocerles la facultad de tener un patrimonio y la plena aptitud para administrarlo y aplicarlo. El ideal sería, sin duda, que los esfuerzos dispersos de propaganda, que los pequeños sacrificios pecuniarios en pro de la reforma social que el problema de la habitación entraña, encontrasen su núcleo atractivo, de condensación, en las Juntas. Ello dependería, ciertamente, de la

conducta de las Juntas mismas, de la labor que lograsen desarrollar, del entusiasmo y calor y desinterés con que en esa labor se procediese; en suma, de la *confianza* que al fin inspirasen. Pero la Ley debería separar ó suprimir todo obstáculo que se oponga á que semejante ideal se realice, y nada mejor quizá al efecto que una declaración expresa de capacidad en las Juntas para recibir todo género de auxilios pecuniarios. El reconocimiento de esta *personalidad económica*, con las consecuencias lógicas de la capacidad para administrarse, según ciertas normas, claro es, que el Reglamento habría de desarrollar, podría ser la base más fundamental del buen éxito de su gestión legal. Por otra parte, la misma Ley debería señalar el destino general que hayan de tener los recursos que las Juntas puedan reunir: constituídas para un fin dado, el cual se desdobla en las diversas direcciones que se señalarían al establecerlas, no deberán poder distraer sus fondos para menesteres distintos.

La Sección debe recordar además que al reconocer una cierta personalidad jurídica á las Juntas, como base de una autonomía real y de una acción eficaz, ha pensado también en la necesidad de dotar al Estado de un organismo adecuado para aplicar, con la reflexión debida, gran parte de los sacrificios económicos que exige la intervención de aquél en el problema de la habitación obrera. No consiste esta intervención tan sólo en la que se concreta en los auxilios pecuniarios ó exenciones de impuestos ó facilitación de préstamos: hay otra labor de dirección, de educación, de estudio, de inventario, en suma, *de fomento* moral y material, que pide un organismo especial director, y que se traduce en gastos. Las Juntas deberían constituir ese organismo, y á ellas debería confiar el Estado la aplicación de aquellas sumas que estimase indispensables para iniciar y mantener las corrientes de opinión favorables al fomento de la habitación barata, y para preparar la reforma de la misma, en la esfera legal en que las Juntas habrían de moverse.

Para comprender el alcance de todo lo expuesto, conviene tener en cuenta lo referente á la intervención del Estado de que se trata en el capítulo siguiente.

Antes de terminar este punto, la Sección estima necesario indicar lo que disponen algunas de las Leyes vigentes extranjeras sobre la naturaleza jurídico-económica de las instituciones similares.

La Ley belga de 1889 dispone en su art. 2.º que los Comités de Patronato podrán crear y distribuir premios de orden, limpieza y ahorro, y recibir á este efecto donaciones y legados muebles y subvenciones de los Poderes públicos.

Las *Leyes francesas* de 1894 y 1906 disponen que los Comités podrán recibir subvenciones del Estado, de los Departamentos y de los Municipios, así como también donaciones y legados en las condiciones prescritas por el art. 910 del Código civil para los establecimientos de utilidad pública. Sin embargo, no podrán poseer más inmuebles que el necesario para sus reuniones.

Razonando la propuesta de su proyecto, M. Siegfried decía lo siguiente: «Para que el Comité pueda desempeñar su función social, necesita disponer de recursos pecuniarios bastante abundantes: la devoción de sus miembros al bien público no bastaría. Esperamos que cuando la opinión pública se haya dado cuenta de la importancia de la cuestión que nos ocupa, la generosidad de los bienhechores, tan numerosos en este país, se manifestará con largueza frente á esos Comités y les constituirá un verdadero presupuesto. Por esto hemos creído indispensable atribuir á esos Cuerpos la personalidad moral, no entera, absoluta, sin límites, sino la personalidad reducida, que permita á un establecimiento realizar su fin; hemos adoptado la fórmula misma de la Ley de 21 de Marzo de 1884 sobre los Sindicatos profesionales.»

Aceptadas estas indicaciones, podría reconocerse la personalidad de las Juntas, en el supuesto de su capacidad económica, declarando que *podrán recibir donaciones y legados, y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse el producto de los mismos á alguno de los cometidos que la Ley les encomiende.*

6.—*Sostenimiento de las Juntas.*

Pero sería indispensable prever el caso, que sería harto frecuente, sobre todo al principio, de que las Juntas no dispongan de fondos propios. Crear dichas Juntas y dejarlas por entero á merced del entusiasmo y devoción que desde luego despierten, equivaldría, en no pocas ocasiones, á no crearlas. Si el Estado aspira á que las Juntas realicen una obra eficaz y fecunda, debería poner en la Ley los medios mínimos para que aquéllas puedan marchar. En su lugar oportuno se indicará la conveniencia de que el Estado acuda por sí mismo en ayuda de estos organismos, mediante subvenciones; pero esto no basta. Quizá el Estado no pueda atender con la debida largueza á las necesidades de todas las Juntas que se creen. Todo es preciso preverlo. Esto, aparte de que quien recibirá de una manera más inmediata y directa el beneficio social que de la acción de las Juntas pueda resultar no será el Estado precisamente, sino el Municipio.

Debe advertirse todavía que no se trata de una carga permanente, ni general, ni demasiado pesada. Lo que las Juntas necesitarían desde luego sería una pequeña subvención para los indispensables gastos de instalación, material y el sueldo ó gratificación del Secretario; en suma, los recursos mínimos para dar fe de vida, desde el momento en que las Juntas dispusieran de otros ingresos, cesaría la carga para el Municipio respectivo. Es preciso, por último, no olvidar que estas Juntas sólo podrán surgir donde el problema de la habitación se ofrezca con ciertos caracteres de gravedad, lo cual hace suponer que se organizarán tan sólo en Municipios de relativa importancia.

Como antecedentes de lo expuesto, puede verse el art. 4.º de la Ley francesa de 1906, según el cual, el Departamento *deberá* atender á los gastos de local y material de los Comités, así como á los gastos de viaje necesarios para la aplicación de la Ley, según las condiciones determinadas por el Consejo general, siendo de advertir que la Ley anterior de 1894 disponía que el Consejo general podía poner á cargo del presupuesto departamental los gastos de local y oficina, la indemnización al Secretario del Comité, etc., etc.

7.—*Dependencia de las Juntas.*

La autonomía que se propone para las Juntas no se opone, claro está, á la natural dependencia en que todo organismo creado por el Estado para un servicio que le interesa, ó bien para ejercer una intervención á su nombre, debe hallarse respecto de la representación superior del Gobierno. Son varias las razones que, por otra parte, aconsejan en este caso la indicada dependencia y subordinación: primera, la necesidad de que el Estado se dé buena cuenta de la labor de las Juntas, para poder fundar razonablemente sobre bases reales su acción futura; segunda, el carácter general del problema de la habitación barata, que, si tiene una expresión local, entraña un interés social; tercera, la consideración de que el impulso directivo debería corresponder en la Ley al Estado, que además ha de prestar condiciones esenciales para el alivio del problema de la habitación (según se verá en el capítulo siguiente), de cuyo desarrollo no puede desinteresarse, y cuarta, la circunstancia de que nadie como el Estado podrá armonizar la acción de las Juntas y promover un progreso general.

Pero conviene diferenciar esta dependencia de las Juntas respecto

del Poder central: de un lado, es preciso señalar la que espontánea y necesariamente tendría que resultar en el funcionamiento de las Juntas, como consecuencia de la aplicación de determinados preceptos de la Ley, cuando aquéllas obren obedeciendo á las iniciativas del Estado mismo ó bajo su tutela ó intervención, y de otro, la que será útil determinar al fijar el lugar que ha de corresponder á las Juntas en el organismo general de la Administración pública.

Excusado decir que de esta última dependencia es de la que ahora se trata. Por la índole de los cometidos que á las Juntas se asignan, parece que el Ministerio á que deberían agregarse es el de Fomento ó el de Gobernación, quizá más bien al último si se atiende á las relaciones especiales con la higiene y salubridad en que dichas Juntas tendrían que ocuparse. Pero teniendo en cuenta el carácter genuinamente *social* de la Ley y el interés particularísimo que cuanto en ella se disponga reviste para las clases trabajadoras, la Sección estima que estas Juntas deberían colocarse bajo la dirección y patronato del Instituto de Reformas Sociales, de no crear un Consejo ó Junta superior de las habitaciones baratas, como se ha hecho en Francia. La Sección estima que no hace falta crear ese nuevo Consejo, porque puede desempeñar todas sus funciones el Instituto. Lo esencial es, no que exista un organismo más, sino que haya un Centro directivo, impulsor, que, desde el instante mismo en que la Ley se promulgase, trabaje por facilitar su aplicación rápida y reflexiva, preparando la opinión pública con circulares explicativas y avivando el celo de las Corporaciones llamadas á tomar las iniciativas eficaces para promover la constitución de las Juntas de habitaciones baratas, mediante instrucciones adecuadas. Y todo esto podría hacerlo el Instituto aprovechando sus elementos actuales y ampliando convenientemente sus servicios.

Y para que la intervención directiva del Instituto se efectuase con la necesaria preparación y con el conocimiento indispensable del problema en sus condiciones positivas, de hecho, las Juntas deberían elevar al mismo anualmente una Memoria de los trabajos realizados.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CASAS BARATAS

Pasa la Sección á razonar la parte quizá más importante del problema, desde luego, aquella en que la discusión pueda tener más

justificación: trátase, en efecto, de determinar los preceptos legislativos en que debe resumirse la intervención positiva de los Poderes públicos con medidas enderezadas á fomentar la construcción de las casas para obreros ó casas baratas, y, naturalmente, higiénicas. Habiendo expuesto la Sección en el capítulo II de la primera parte de esta Memoria (V. pág. 83) la doctrina general de la intervención de los Poderes públicos en la reforma y mejora de la habitación barata, y habiendo además determinado los medios aplicados por las diferentes legislaciones, limitaráse aquí á exponer y razonar las formas que, á juicio de la Sección, podría revestir en España la acción de fomento del Estado en el asunto.

De conformidad con lo expuesto en su lugar oportuno, será preciso tratar primeramente de la intervención del Estado con relación á las habitaciones baratas, consideradas de un modo general, en cuanto responden á la necesidad de proporcionar albergue higiénico y barato á las clases obreras y modestas. Considerada en junto esta intervención, y habida cuenta: 1.º La tendencia general de la legislación europea sobre habitaciones baratas; 2.º Los antecedentes del problema en España; y 3.º Las condiciones del mismo, también en España, la Sección estima que dicha intervención puede traducirse en medidas encaminadas: *a*) á *facilitar* la construcción de las casas, descargándolas de impuestos; *b*) á *promover* la acción social y privada, mediante auxilios de carácter pecuniario; *c*) á *suscitar* la aplicación de capitales.

La Sección estudiará por separado cada una de estas formas de intervención legislativa.

1.—*Las exenciones de impuestos.*

Es un expediente muy generalmente aplicado. La Ley francesa, la belga, la italiana, la austriaca, todas descargan en mayor ó menor medida, y por un plazo más ó menos largo, las casas obreras, y en general baratas, de diversos impuestos. No cree la Sección necesario recordar aquí en detalle las diferentes exenciones tributarias acordadas por las Leyes extranjeras; á ellas se ha referido en la primera parte de la Memoria, pudiendo verse la legislación con mayor detalle en el *Apéndice* correspondiente. Sólo debe recordar que la Ley austriaca de 1892, al igual que la de 1902, consisten principalmente en exenciones de impuestos, teniendo un carácter amplísimo, tanto por lo que toca al plazo de duración de la exención (Ley de 1902, veinti-

cuatro años), cuanto por lo que se refiere á la extensión de las exenciones otorgadas. También la Ley italiana tiene como indicación capital de su economía la exención de varios impuestos, siendo además conveniente recordar que estas exenciones han sido uno de los puntos objeto de mayor debate y de soluciones más distintas en la elaboración de la Ley francesa de 1894. Excluía M. Siegfried de los beneficios de la exención fiscal á las casas colectivas, aplicándolos á las casas individuales, y proponiendo, de un lado, reducir á la mitad los derechos de transmisión, y de otro, eximir á dichas casas durante doce años de los impuestos territoriales y de puertas y ventanas. La Cámara, en su primera intervención, aceptó la exención durante doce años de los impuestos indicados últimamente, y amplió la medida á las casas colectivas, denegando las demás exenciones. El Senado redujo todavía las exenciones acordadas, primero á diez años y luego á cinco, y así se consagró en la Ley de 1894. El beneficio suponía muy poca cosa. «¿Qué representa, dice M. Cahen, en definitiva, el importe de esos favores fiscales? Han sido evaluados en 1903 en 51.824 francos. ¿No es esta una prima irrisoria? Hay más, añade: la Sociedad de Marsella, en 1903, á pesar de esas inmunidades aparentes, ha tenido que pagar 4.342 francos de impuestos nacionales y locales de un producto neto de 17.258 francos, esto es, el 25 por 100 de la renta» (1). Lo que inducía á M. Cahen á sostener la necesidad de ampliar las exenciones. «El Estado ha concedido con parsimonia sus favores fiscales; ¡que los dispense pródigamente! Su generosidad será un buen empleo. Desgravaciones más duraderas y más amplias en materia de impuestos directos, exenciones de derechos de registro y de hipoteca, ampliación de esas inmunidades á habitaciones de alquiler más elevado que el máximum de la Ley actual, he ahí las medidas constantemente reclamadas por el mismo Consejo Superior y que urge sancionar» (2).

Debe advertirse que el legislador francés ha tomado en cuenta alguna de las indicaciones formuladas. Por de pronto, el período de exención de impuestos directos se aumentó de cinco á doce años por la Ley de 1906.

***

Las exenciones de impuestos que en las Leyes extranjeras figuran

---

(1) *Les habitations ouvrières*, en la *Revue politique et parlementaire*, XLI, pág. 268.

(2) Loc. cit., pág. 284.

encuentran en España importantes antecedentes. Por de pronto, las Cortes españolas hubieron de intervenir varias veces en propuestas encaminadas á conceder determinadas exenciones contributivas á Sociedades constructoras de edificios para clases pobres. El 9 de Enero de 1877 se dictó una Ley, en cuyo artículo único se disponía que los terrenos y edificios que adquiera ó construya la Asociación de Caridad titulada La Constructora Benéfica, con destino al objeto de la fundación, queden exentos completamente de toda especie de contribuciones, impuestos y cargas, así pertenecientes al Estado como provinciales y municipales, mientras no pasen á ser propiedad de otras personas, cesando el dominio de la Asociación; además, que la traslación de ésta por primera vez á los particulares quede exenta igualmente del impuesto de su clase. Por último, se añadía en dicha Ley que en el uso del papel sellado, inscripciones en el Registro de la propiedad, diligencias ó expedientes periciales y administrativos de cualquier género, gozará la citada Asociación de todas las exenciones, inmunidades y ventajas que se otorguen por cualquier Ley ú otra disposición á los pobres en general ó á los establecimientos de beneficencia. Esta Ley de 1877 se confirmó en todas sus partes por otra de 1888. Posteriormente, en 1896, se propuso en el Congreso que se concedieran iguales beneficios á la Sociedad constructora de casas para obreros de la Coruña, habiéndose aprobado lo propuesto por la Cámara en 17 de Agosto del citado año. En el proyecto de Ley sobre construcción de barriadas de obreros discutido en las Cortes el año 1878 se proponían las exenciones siguientes:

«Art. 11. Mientras las viviendas de trabajadores no lleguen á ser propiedad absoluta de los arrendatarios, por efecto de la amortización mensual del capital, hecha con la tercera parte del precio del arrendamiento, estarán exentas del pago de toda contribución; pero satisfarán sus vecinos la de Consumos, siempre que disfruten los servicios municipales. Tampoco satisfarán contribuciones industriales los constructores empresarios de las barriadas de obreros, ni los derechos de traslación de dominio, al entregar las casas á los arrendatarios.—Artículo 12. Los trabajadores que se edifiquen para sí una vivienda, ó los que levanten una sola para darla, en la forma que dispone esta Ley, á los obreros, disfrutarán de todas las ventajas que la misma concede á las grandes construcciones.—Art. 13. Los que en poblaciones de más de 10.000 almas al menos levanten casas en las que se destine una parte de ellas á cuartos ó habitaciones cuyo valor en arrendamiento no pase de 15 pesetas mensuales, disfrutarán de una rebaja en la contribución territorial proporcionada á la parte de casa desti-

nada á tan humanitario objeto.—Art. 15. Los beneficios de esta Ley podrán ser reclamados y obtenidos por los que se hayan anticipado á construir barriadas ó casas de obreros y concedan á las personas que hayan de ocupar las viviendas la amortización de su valor en la forma que la presente Ley dispone.—Art. 16. Los que construyan viviendas para obreros en terrenos de su propiedad, podrán sacar de ellos los materiales que sirvan exclusivamente para la construcción de dichas viviendas, sin pago del impuesto de subsidio industrial ni otros municipales.»

En la proposición de Ley, que ha quedado pendiente en el Senado, sobre subvenciones á las Sociedades constructoras de casas para obreros, se pide para dichas Sociedades la exención de toda clase de tributos é impuestos.

He aquí también, por vía de antecedentes, algunas exenciones de impuestos decretadas:

«*Reglamento para la administración, investigación y cobranza de la contribución sobre los edificios y solares (24 de Enero de 1894)*........
....—
2. Están absoluta y perpetuamente exentos del pago de esta contribución...
....—
L. Los terrenos y edificios que adquiera ó construya la Asociación de caridad titulada La Constructora Benéfica con destino al objeto de su fundación, *mientras no pasen á ser propiedad particular de otras personas.* — *M.* Los edificios emplazados en terrenos pertenecientes á las Compañías de los ferrocarriles, y cuya construcción sea indispensable para la explotación de las líneas. No están, por consiguiente, exentas las fondas de las estaciones, las casas destinadas á viviendas de los empleados...
....
á no ser que de un modo expreso y terminante se disponga lo contrario en la respectiva Ley de concesión.

Art. 3.° Están exentos temporal ó parcialmente del pago de esta contribución: *A*) Los edificios que se construyan ó reedifiquen. Los que se levanten de nueva planta no pagarán, durante el tiempo de su construcción y un año después, más que la cuota que les corresponda como solares. Los que se reedifiquen pagarán, si la obra es de tal naturaleza que no impide que continúen usándose algunas habitaciones, por el líquido imponible correspondiente á la parte que produzca renta ó sea susceptible de producirla........................—

B) Los edificios que, con destino á la agricultura ó á la industria, estén construídos en colonias agrícolas que hayan sido declaradas como tales antes de que rigiera la Ley de 30 de Junio de 1892, por cuyo art. 19 se dejó en suspenso la facultad de conceder exenciones ó minoraciones en la tributación. El tiempo durante el cual gozarán de este beneficio será de quince años, si su distancia á la última casa del casco de la población, por la vía más corta, es de 1 á 4 kilómetros; de veinte años, si la distancia es de 4 á 7 kilómetros, y de veinticinco años, si la distancia excede de 7 kilómetros.—*C*) Los edificios que estén construídos á más de un kilómetro de la población en terrenos desecados en las colonias agrícolas por el desagüe de lagunas, pantanos ó sitios encharcados, si la colonia agrícola fué declarada exenta de contribución, ó si aminoró ésta antes de que se promulgara la Ley de 30 de Junio de 1892. El tiempo de exención será de quince años, si se hallan construídos en terrenos destinados al cultivo de huerta, cereales, prados, legumbres, raíces ó plantas industriales y viñedos; de veinte, si están plantados de árboles frutales, y de treinta, si lo están de olivos, almendros, algarrobos, moreras ú otros arbustos análogos.—*D*) Los edificios construídos á más de un kilómetro de la población en terrenos que desde tiempo inmemorial permanecieron sin aprovechamiento, ó cuyo cultivo estuvo interrumpido durante quince años, si la concesión de beneficios para estos terrenos fué acordada con anterioridad al día en que empezó á regir la Ley de 30 de Junio de 1892. El tiempo de exención será de quince años, si los terrenos donde están emplazados se destinan al cultivo de huerta, cereales, prados, legumbres, raíces ó plantas industriales; de veinte años, si están plantados de viñedos ó árboles frutales, y de treinta, si lo están de olivos, algarrobos, moreras ú otros arbustos semejantes. Para las exenciones que determinan las letras *B*, *C* y *D* se comenzará á contar el tiempo, no desde la fecha de la construcción de los edificios, sino desde la en que se otorgaron los beneficios de la Ley sobre fomento de la población rural. Cuando á unos mismos edificios correspondan simultáneamente dos ó más exenciones de las establecidas en las letras *B*, *C* y *D* de este artículo, se entenderá que disfrutan únicamente la de mayor duración.

Ley de 18 de Marzo de 1895 sobre obras de saneamiento ó mejora interior de las poblaciones.—Reglamento de 15 de Diciembre de 1896 para la aplicación de la anterior.—Ley de 8 de Febrero de 1907 modificando algunos artículos de la de 18 de Marzo de 1905.—Establecen estas Leyes y Reglamento exenciones de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes, contribución de inmuebles, sello y

timbre, derechos municipales y otros á favor de los propietarios de las nuevas edificaciones de la zona expropiada.

El citado Reglamento dice en su art. 3.º: «Son obras de saneamiento las que tengan por objeto introducir mejoras y extender las condiciones higiénicas y de salubridad de las poblaciones»; y en el 4.º: «Son obras de mejora interior de las poblaciones aquellas que, ya se verifiquen en el interior, ya sean para armonizar el interior con el ensanche, ó se establezcan en el término municipal, tengan por objeto ensanchar las vías actuales en todo ó en parte ó crear otras nuevas, etc.»

Ley del impuesto de Derechos reales de 2 de Abril de 1900.—Artículo 3.º Se declaran exentos del pago del impuesto: ....

....

9.º Los contratos de préstamo de carácter personal y pignoraticios que por operaciones de esta clase se realicen por los Montes de Piedad.—10. La extinción de pensiones, gratificaciones, jubilaciones y orfandades que otorguen las Asociaciones, Bancos, Sociedades y Compañías, y la constitución ó única entrega de las mismas que no lleguen á 1.000 pesetas anuales.—12. Los contratos de ejecución de obras que no excedan de 400 pesetas.—20. Las herencias entre ascendientes y descendientes, y entre cónyuges, por la cuota legal, cuya porción individual no exceda de 1.000 pesetas.—21. Las aportaciones de capital que se hicieren á las Sociedades cooperativas de obreros, de producción ó de consumo, y á las de crédito mutuo que fundasen los agricultores, así como los contratos de préstamo que estos últimos celebren con sus asociados con destino exclusivamente á la adquisición de semillas, abonos y aperos de labranza.

Ley del Timbre de 1.º de Enero de 1906.—Exceptúa del empleo de timbre móvil (art. 190) á las imposiciones de las Cajas de Ahorros.—«Art. 203. Las Sociedades que tengan por fin único la instrucción, la beneficencia, el crédito ó el socorro mutuo, y las cooperativas de producción, crédito ó consumo, agrícolas ó industriales, mientras no repartan dividendos activos de beneficios, ya estén constituídas por los mismos socios ó fundadas por otras personas, estarán exentas del timbre en su documentación.»

***

De todo lo expuesto resulta que las exenciones de impuestos á las casas baratas, además de constituir un principio general del derecho europeo sobre las mismas, tienen antecedentes muy directos en Es-

paña, donde, por otra parte, se aplica este beneficio, bien sea para favorecer ciertas formas de asociación, bien para fomentar las obras sociales, bien cuando se trate de ciertas manifestaciones modestas de la previsión, es decir, por diversos motivos que no es difícil señalar en el caso especial de las habitaciones baratas.

Al pretender regular la intervención del Estado en el problema de las habitaciones para obreros, no debe olvidarse que está íntimamente relacionado con la asociación obrera, toda vez que este es el factor que quizá conviene suscitar con mayor empuje, á fin de poner en sus manos la solución de la cuestión, mediante la formación de cooperativas en sus diversas formas, pues cuanto se haga por facilitar la construcción de casas baratas, desde el punto de vista económico, tendrá una relación necesaria con el fomento de la asociación obrera; por otra parte, en la construcción de casas baratas tiene que desempeñar un papel principalísimo la previsión: previsión es toda pretensión del obrero ó del empleado modesto á ser propietario de un inmueble, el cual no podrá adquirir, la mayoría de las veces, sin una aplicación reflexiva del ahorro, y acaso del seguro. ¿Se puede, por último, negar el carácter y el alcance de «obra social» á la labor encaminada á facilitar á las clases modestas un hogar higiénico y barato?

Pero aun podría añadirse en pro del principio de la exención de impuestos á favor de las casas baratas la consideración por virtud de la cual se exime de contribución en Francia á las casas hasta el tercer año después de su construcción, y se conceden otras exenciones con el propósito de favorecer la construcción de edificios. Equivale ello á colocar capital reproductivamente, pues á la larga, esa riqueza, que se crea al calor de la exención contributiva, se convierte en riqueza aprovechable y por mil conceptos útil para el Estado mismo. De la mejora de la habitación barata, el primer beneficiado, de una manera directa é indirecta, es, sin duda, el Municipio; pero luego, el Estado.

Por todas estas razones, la Sección estima que no se podría poner mano en una Ley de fomento de la habitación obrera ó barata sin acordar exenciones tributarias á la misma. Pero ¿en qué medida? Deben tenerse en cuenta la experiencia y los antecedentes. Las exenciones deben ser eficaces, y para ser eficaces, deben ser amplias y generosas.

2. — *Determinación de las exenciones.*

Teniendo en cuenta lo expuesto, considera la Sección que podría acordarse una exención total de contribuciones en favor de las casas

baratas edificadas, según las condiciones de la Ley, por un término que podría ser de veinte años.

La Sección se ha fijado en el término de veinte años por ser este el período que más generalmente se estipula en la venta á plazos de casas obreras.

Esta exención podría completarse con otra de la mayor importancia, en cuanto el gravamen que supone ha de hacerse efectivo en momentos de la mayor angustia para la familia propietaria, en parte ó en totalidad, de la casa, á saber: á la muerte del dueño de la misma. Pero aquí convendría hacer alguna distinción y tomar algunas precauciones á fin de mantener el carácter de la exención que se otorgue. La distinción se refiere á la clase de sucesión que ocurra á la muerte del propietario, en consonancia con las reglas especiales que sobre herencias se propondrán en su lugar oportuno. Cuando se trate de una sucesión directa, es del mayor interés facilitar la continuidad de la familia y defender la integridad económica de su patrimonio. Por esta razón, la Sección cree que se podría eximir del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes á las sucesiones directas en que figure una casa de las edificadas y utilizadas con arreglo á la Ley, aplicando sólo una exención parcial cuando se trate de sucesiones colaterales, pero exigiendo: 1.° Que en todo caso no figuren en la herencia otros inmuebles, y 2.° Que los herederos tengan la misma condición económico-social que el difunto.

Las exenciones tributarias deben enderezarse, no sólo á facilitar el disfrute de las casas baratas edificadas, sino también á promover y fomentar esta edificación; por eso convendría consignar en la Ley una disposición, en virtud de la cual la adquisición de terrenos se pudiera hacer sin el obstáculo que naturalmente supone el impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Esta exención facilitaría, sobre todo, la acción de las Sociedades constructoras de casas baratas, y de una manera más especial las Sociedades cooperativas, que necesariamente cuentan con escaso capital inicial.

Pero conviene tomar una precaución á fin de evitar verosímiles abusos. La exención debería otorgarse y mantenerse para que se utilice en beneficio exclusivo de los fines sociales que la Ley persigue. El terreno comprado libre de impuestos se habría, pues, de destinar á construir en él casas baratas; no sería bueno, ni que se comprase con ese fin aparente para aplicarlo á otro distinto, ó bien que se adquiriera con ese fin supuesto, y en realidad para tenerlo en otro empleo determinado. Al efecto de evitar estas posibles contingencias, aparte la

notoriedad del destino, que habría de resultar públicamente de condiciones y exigencias estatutarias ó reglamentarias, podría señalarse un plazo, pasado el cual sin que se demostrase la efectividad del destino legal de los terrenos comprados, caducarían totalmente las exenciones, sin perjuicio de aplicarlas de nuevo si á ello hubiere lugar.

La Ley debería pensar, no sólo en la posibilidad de que se construyan, bien sea casas baratas para alquiler ó venta de una manera aislada é independiente, bien sea casas colectivas (de varios vecinos), ó bien casas individuales juntas en barriadas ó aisladas, sino también en la de que se emprenda la edificación de verdaderos barrios obreros, ó, en general, de barrios de casas baratas y modestas, con dependencias para uso general de los que vayan á habitarlas. Es esto bastante corriente, y aunque no sea esta la única forma de resolver el problema de la habitación barata, y se discuta mucho si sería la más aceptable, pues se oponen graves reparos á la diferenciación de clase que el «barrio obrero» supone ó sugiere, es lo cierto que los barrios se construyen, y que á veces es la única manera de resolver la dificultad de proporcionar habitación cómoda y económica á una masa obrera de una fábrica ó de una mina. Ahora bien: siendo esto así, las razones que apoyan la exención de impuestos antes indicada militan en favor de aquellos terrenos y edificios que no entrañan lucro alguno, destinados á uso y recreo, y á veces á la cultura y educación de los vecinos modestos de los barrios de que se trata.

La Ley francesa de 1906, al igual en esto que la de 1894, después de formular la exención de la «contribución territorial, así como la contribución de puertas y ventanas», en favor de «las casas individuales ó colectivas destinadas á alquilarse ó venderse y de las edificadas por los mismos interesados» durante doce años (Ley de 1906), dispone que la exención cesará por completo si, á consecuencia de transformaciones ó ampliaciones, el inmueble perdiese el carácter de habitación barata y adquiriese un valor superior al máximum legal.

La razón de esta disposición es clara. Desde el momento en que la habitación deje de ser lo que la Ley quiere que sea—una habitación barata para obrero ó empleado modesto—, desaparece el fundamento de la protección legal especial. Igual consideración puede aplicarse á los terrenos acerca de los cuales ya se hizo una indicación análoga antes, si bien allí se trató sólo del caso en que un terreno comprado para edificar una casa barata no se destine á otro uso, y aquí del caso en que el terreno, edificado ó no, hubiera perdido su condición económica y su destino social, según la Ley.

Complemento de las anteriores exenciones tributarias podría ser

la que facilitase y abaratase el alquiler y la venta de las casas una vez construídas; al efecto, se consignaría en la Ley que los contratos de arrendamiento de casas baratas se redacten en papel común, estando la venta de las mismas exenta de todo impuesto, incluso el de Timbre.

Las exenciones tributarias de que hasta aquí se ha tratado afectan directamente á los que están llamados á disfrutar de las casas baratas, ó bien se dirigen á facilitar su edificación en general. Pero la Ley no debería olvidar que el factor principal en la solución del problema de la habitación lo constituyen las Asociaciones ó Sociedades, y que conviene facilitar la formación de las mismas, empezando por suprimir las trabas tributarias, que representan á veces sacrificios de gran importancia. Mucho más si se tiene en cuenta que todo el esfuerzo del legislador debería quizá enderezarse principalmente, más que á fomentar de un modo directo la edificación de la habitación barata, á procurar la organización de los diversos géneros de Sociedades—constructoras, cooperativas, de crédito—llamadas por modo natural á concentrar y dirigir, en el sentido de una más intensa eficacia, los esfuerzos individuales y sociales. Aparte de esto, la Sección debe adelantar que, al determinar de una manera taxativa la distribución de los auxilios que el Estado quizá debería destinar al fomento de la habitación barata, se fije de un modo especial en las Sociedades, por entender que, á través de ellas, es como el Estado puede ejercer una intervención más positiva y fecunda.

3.—*Las subvenciones del Estado.*

Reconoce la Sección por anticipado que este medio de intervención de los Poderes públicos es el que puede suscitar mayores reparos, desde cierto punto de vista sobre todo. Pero aparte el razonamiento general, aplicable á esta como á cualquier otra manifestación de la política *intervencionista,* aconsejaría la forma de la subvención, ante todo, la necesidad de acudir con estímulos de este género para suscitar y mantener una acción que apenas si existe en España, y que no serán capaces de promover, ni la creación de organismos de fomento, inicialmente indotados, ni acaso las exenciones tributarias más amplias. Al redactar una Ley social con el propósito principal de recoger las leves manifestaciones de interés de la opinión pública, y animarlas y aumentarlas hasta provocar una corriente poderosa de

renovación intensa, no deberá olvidarse la situación actual de las cosas y la condición pasiva del medio social. Podrá discutirse el principio de la intervención, pero, una vez admitido, la intervención ha de revestir aquella forma que, dadas las circunstancias de cada problema y la idiosincrasia de cada país, se recomiende como más eficaz. Y aquí, sin una ayuda material, modesta si se quiere, pero que valga especialmente por su significación moral, por la orientación que revele y por la atención que despierte, estima la Sección que sería inútil cuanto la Ley se propusiere é hiciera.

No está España ante el problema de la habitación barata, no ya como Inglaterra, con la acción eficaz de sus *Building-Societies,* pero ni siquiera como Bélgica, Francia ó Italia. Por esta razón, no cabe aplicar pura y simplemente los expedientes contenidos en las tres Leyes de estos últimos países. Faltan aquellas instituciones que, como la Caja de Ahorros y Retiros de Bélgica, han podido provocar el formidable movimiento de la aplicación de su capital en hábiles combinaciones de préstamo y seguro á la construcción de casas baratas. Tampoco existen los Institutos nacionales similares de Francia y de Italia, capacitados para ejercer, bajo la tutela del Estado, una acción impulsora más ó menos eficaz. Y falta, sobre todo, en España el ambiente simpático y estimulante para que una acción social se produzca con lozanía y empuje, y la cultura suficiente en las gentes para darse cuenta del valor de las indicaciones indirectas de una Ley de fomento. Quizá conviene en toda obra legislativa del carácter de la presente acentuar con gran fuerza su tendencia, señalando con manifestaciones definidas muy directas y ostensibles la acción interventora «positiva» del Estado.

Véase lo que acerca de este punto se escribía no hace mucho con ocasión de criticar los efectos y alcance de la Ley francesa de 1894:

«Pero ¿es necesario acaso limitar la acción del Estado á una mera reglamentación? ¿No debe manifestarse ésta bajo la forma de una intervención más directa y más efectiva? Este es uno de los problemas más graves de la ciencia social, y se comprenderá que no podamos exponerlo en toda su complejidad y en todos sus detalles. Por lo menos plantearemos la cuestión, imposible de eludir, é indicaremos la solución que nos parece más legítima.

»Se reconoce generalmente que los Poderes públicos, siendo responsables de la salubridad general, asumen en este orden de obligaciones los derechos correspondientes. De aquí las nuevas prerrogativas que les confiere la reciente legislación de 1902 sobre sanidad pública. De hoy en adelante es preciso velar por que ejerciten amplia-

mente esas facultades, sin exagerar al aplicarlas la moderación ni los escrúpulos.

»Tampoco se oponen reparos al papel legítimo que desempeñan las Administraciones públicas en la construcción y arrendamiento de habitaciones económicas cuando se limitan á asegurar el alojamiento de sus funcionarios. El Municipio, el Departamento, el Estado mismo, se convierten entonces lisa y llanamente en patronos que cumplen un deber de protección y asistencia. Alemania nos suministra numerosos ejemplos: una Ley prusiana de 15 de Agosto de 1895 puso á la disposición del Gobierno 5 millones de marcos «para mejorar el »alojamiento de los obreros y empleados de Administraciones indus»triales del Estado y de funcionarios de poco sueldo». Aumentado sucesivamente, este crédito se eleva hoy á 32 millones, de los cuales ya se han utilizado 20. En Baviera fueron 6 millones de marcos los que la Ley de 31 de Mayo de 1900 ofreció al Gobierno con ese mismo objeto, y ya en 1892 Sajonia consagraba 1.500.000 marcos al alojamiento de obreros y empleados de ferrocarriles. ¿Qué ensayos de este género hemos hecho en Francia?

»Por otra parte, ¿acaso pueden los Poderes públicos desinteresarse de la actividad de Sociedades privadas que trabajan en la mejora de la salud y del bienestar generales? Los adeptos más fervientes de la doctrina económica ortodoxa condenan semejante inercia, y admiten, cuando no las reclaman, del Estado ó de los Municipios *subvenciones, préstamos, suscripción de acciones*. Los datos acerca de este extremo los recibimos también del Extranjero.

»El Municipio de Génova vota subsidios á las Sociedades de habitaciones económicas y primas á las casas construídas más higiénicamente y con mayor economía. Ginebra entrega gratuitamente grandes terrenos á la Caja de Ahorros, que edifica y luego realiza á su costa todos los gastos de alcantarillado, aceras, agua y gas. Gottenburgo y Stockholmo ceden á los particulares terrenos á precios reducidos.

»Algunos Gobiernos no vacilan en convertirse en banqueros de las Asociaciones que se crean. El Ministro de Hacienda de Dinamarca (Ley de 26 de Febrero de 1898) está autorizado para hacer préstamos hasta la suma de 2 millones de coronas á interés de 3 por 100, y con una prima de 1 por 100 de amortización á los Municipios ó á las Sociedades que construyan casas para obreros.

»Las Autoridades alemanas han adoptado esta práctica hace ya mucho tiempo. En el Ducado de Hesse, el Estado adelanta fondos á las Sociedades nuevas. Düsseldorf ha organizado un establecimiento

municipal de crédito hipotecario mediante un empréstito de 20 millones para prestar sobre hipotecas á los propietarios de casas obreras. Bonn, Kreusnach, Saarbrück han suscrito acciones de Sociedades en cuya dirección toman parte. Otras ciudades se han contentado con garantizar empréstitos efectuados directamente por Sociedades particulares. Hamburgo ha decidido enajenar terrenos del Estado á los constructores que se proponen edificar casas económicas, y ha votado además un empréstito de 1.200.000 marcos destinados á asegurarles anticipos. Francfort, Leipzig, Berlín, ¡cuántos nombres sería preciso citar aún! Y como si fuera este esfuerzo insuficiente, el Gobierno prusiano dirigía recientemente á los Presidentes de provincias una circular, en la que insiste sobre los deberes de los Municipios en esta materia, y prescribe las diversas formas que podría revestir su concurso.

»En Bélgica, dos hechos recordados por M. Rostand son significativos. En Enero de 1899 se fundó la Sociedad *Le Foyer Schærbeckois;* de 1.000 acciones de 250 francos, el Municipio tomó 800. El mismo año, la ciudad de Bruselas suscribe 300.000 francos de acciones en una Sociedad que se constituye con un capital de 1.300.000.

»Hasta en la misma Inglaterra, en la fortaleza del *laisser faire,* se ha creído necesario seguir ese camino; desde 1899, las Autoridades locales pueden pedir préstamos á los Comisarios de préstamos para obras públicas, y hacer anticipos á los particulares para facilitar la adquisición de casas pequeñas, hasta los 4/5 del justiprecio, y con un máximum de 240 libras, mediante reembolso en treinta años y un interés que no puede exceder en más de 1/2 por 100 el interés del empréstito» (1).

Y luego se añaden estas palabras:

«Nosotros ignoramos los beneficios de esta intervención que todos los países extranjeros practican con éxito. ¿No es hora ya de vencer las resistencias del legislador y de sacudir la indolencia de nuestra Administración? ¿No es acaso urgente que las grandes ciudades secunden la iniciativa privada, poniendo á su disposición terrenos como los de fortificaciones en desuso, dinero por vía de préstamos ó suscripciones de acciones, ó su mismo crédito en forma de fianza ó de garantía?

»Y una vez que el Estado, por medio de sus organismos gubernamentales ó municipales, entrase por este camino, ¿por qué no llegaría

---

(1) Caen. artículo citado de la *Revue politique et parlementaire.*

hasta proveer directamente, sin necesidad de intermediarios, á las necesidades de la población obrera? ¿No es protector necesario del débil á la par que guardián de la salud pública? Y cuando la iniciativa privada revela insuficiencia de recursos, ¿no es al Estado á quien corresponde suplir su impotencia y guiar con ejemplos su vacilante actividad? ¿No asegura de este modo el cumplimiento de un deber de solidaridad social, obligando á los privilegiados por la fortuna, que se complacen en una indiferencia egoísta, á participar por medio del impuesto en el mejoramiento de la situación de los humildes?

»Los Sres. Picot y Rostand, que tanto han hecho por la obra de las habitaciones económicas, rechazan enérgicamente semejante concurso, y lo temen como el peor de los males. No quieren convertir á los Poderes públicos en «concurrentes privilegiados de la actividad libre». Esta intromisión paralizaría, al decir de ambos, el esfuerzo de los individuos; sería onerosa, porque la Administración no sabe dirigir bien una explotación comercial ni intereses financieros; carecería de flexibilidad, y no serviría con frecuencia más que para satisfacer pasiones políticas..... La experiencia condena esta intransigencia dogmática.

»En las provincias del Rhin se cuentan 15 Municipios ó Círculos que han edificado casas por valor de más de 2 millones de marcos; en Westfalia hay cinco que gastaron cerca de 200.000 marcos; Düsseldorf ha construído 200 alojamientos con un capital de 1.800.000 marcos, y Worms, Carlsruhe, Brunswick y muchas ciudades podrían figurar en esta honrosa lista.

»El Estado sajón votó en 1898 1.500.000 marcos para construir casas obreras. El Reichstag no vaciló en destinar 5 millones de marcos al mismo objeto.

»La Ley dinamarquesa prevé la edificación de casas por los Municipios.

»Las ciudades italianas han quedado autorizadas por la Ley de 31 de Mayo de 1903 á emprender la construcción de habitaciones obreras, de albergues populares y hasta de dormitorios públicos gratuitos.

»El Consejo del Condado de Londres alojará en breve á cerca de 42.000 personas. Glasgow, en 1900, había construído ya 1.700 casas, que le producían un interés de 3 por 100, y M. Stevenson, Delegado de esa ciudad en 1900, recordaba con legítimo orgullo la serie de ensayos intentados en su país para demostrar los felices resultados de la «intervención de los Poderes públicos en ciertos servicios que son capaces de administrar con habilidad é inteligencia».

»La ciudad de Gante y las de Berna, Neufchâtel, Ginebra y Lucerna han hecho con éxito ensayos análogos.

»Por eso el Congreso de 1900 estuvo en lo cierto negándose á ratificar la condena que de él reclamaban eminentes filántropos franceses, y manifestando únicamente, á petición de ingleses como M. Waterlow, de belgas como los Profesores Denis y Mahaim, de escandinavos como Sven Palme, de alemanes como el Consejero Brants, que «la cuestión no tenía solución general», dando así su aprobación tácita á la intervención directa de las Autoridades nacionales ó locales» (1).

La Sección no cree necesario añadir ninguna otra consideración á las copiadas, pero sí considera oportuno anotar algunos antecedentes parlamentarios.

En el proyecto de Ley de 1878 se lee lo siguiente:

«Se autoriza al Gobierno para que se concedan en propiedad terrenos del Estado, de los pueblos y de las Corporaciones, á las Sociedades y particulares que lo soliciten, con el exclusivo objeto de levantar viviendas para obreros, ó sea para los que trabajan á jornal en el campo, la industria, las obras públicas y el comercio.»

Recientemente (Noviembre de 1906), la Comisión del Senado dictaminaba favorablemente una proposición de Ley, cuyo art. 1.° dispone que «todas las Sociedades constructoras de casas para obreros serán subvencionadas por el Estado».

Por último, conviene recordar que acaba de consagrarse en los presupuestos el principio del auxilio pecuniario del Estado á las Sociedades y Patronatos constructores de casas para obreros.

4.—*Aplicación de las subvenciones del Estado.*

Establecido el principio de la ayuda pecuniaria del Estado en la materia de casas baratas, la Sección estima que debería regularse este auxilio en forma que, sin fijar su cuantía total, por ser esta función del Gobierno y de las Cortes, sometida á circunstancias variables: 1.° *Se determine las direcciones diversas en que la acción interventora puede manifestarse;* 2.° *Se oriente esta acción señalando sus preferencias*, y 3.° *Se limite el empleo del auxilio pecuniario en las diversas aplicaciones, á fin de que ninguna de ellas quede desatendida.*

(1) Loc. cit.

Cree la Sección que el auxilio pecuniario no convendría destinarlo en su totalidad á subvencionar directamente, ó por medio de las Sociedades á construir casas baratas. El auxilio debería enderezarse también á ayudar á las Juntas de que se habla en el capítulo I, á fin de que éstas pudieran comenzar á funcionar y á realizar los cometidos que se les asignen; están llamadas dichas Juntas á ser los órganos del Estado en la solución del problema de la habitación; convendría, pues, que contasen con medios económicos para el caso. En segundo lugar, el Estado debería ayudar la acción de los Municipios en dos sentidos: *a*) En el de la reforma de los barrios insalubres y pobres, de que luego se hablará, y *b*) En la construcción de casas para la venta, pues acaso convenga estimular á los Ayuntamientos de ambas maneras para que intervengan en la mejora de la habitación, sin perjuicio de la acción protectora que desde otro punto les corresponde, y que dependerá de las condiciones económicas de cada Municipio.

Determinadas en la forma que el número anterior indica las manifestaciones diversas que podría tener la intervención de auxilio de los Poderes públicos ante el problema de la habitación barata, la distribución de los créditos debería hacerse todos los años por el Ministro, pero teniendo en cuenta los informes del Instituto de Reformas Sociales, á quien las Juntas deberían elevar una Memoria anual de sus trabajos, y que es el organismo llamado á concentrar y dirigir la acción interventora del Estado en la materia. El Reglamento tendría que desarrollar en detalle este aspecto ó determinación de las funciones del Instituto.

Pero no bastaría esto para cumplir los diversos objetos que el auxilio pecuniario de los Poderes públicos debiera perseguir. Sería conveniente, además de señalarlos y de procurar el máximum de precauciones, que la Ley misma prefijase el relativo aprecio que mereciesen cada una de las manifestaciones de su intervención, y esto en dos sentidos: uno general y otro más especial con respecto á la orientación que haya de seguirse en la labor capital de suscitar la intervención de los factores llamados á resolver práctica y efectivamente el problema de la habitación barata, á saber: las *Sociedades* y los *Ayuntamientos*. La Sección considera, como es natural, algo arbitraria cualquier distribución legal que por anticipado se hiciese del crédito del Estado con relación á los objetos determinados en la Ley; pero estima que convendría hacer una para mantener cierta proporcionalidad. Lo que la Sección no conceptúa en manera alguna arbitrario es la determinación de las preferencias en lo tocante á la apli-

cación del crédito en materia de subvenciones, tanto á las Sociedades como á los Ayuntamientos, sobre todo á las primeras. Porque teniendo la Ley un alcance social, debería, por lo que toca á los Ayuntamientos, preferir aquellos donde el problema de la habitación reviste caracteres de mayor gravedad y amplitud, y por la misma razón del carácter social debería la Ley enderezar su esfuerzo preferente, en punto al fomento de la Asociación, á favorecer la organización y la vida, ante todo, de las Sociedades que se constituyan por los mismos interesados directamente en el problema de la habitación barata, por los obreros y empleados modestos, mediante la *cooperación*, y luego á ayudar las obras de carácter filantrópico y benéfico, en que á las veces se define y concreta la acción de tutela social de las clases pudientes. Sólo en último término podría acudir el Estado en ayuda de las Sociedades de carácter industrial que, por lo demás, se sometiesen á las exigencias de la Ley. De conformidad con estas indicaciones, podría fijarse un orden como el siguiente en la concesión de subvenciones:

1.º Las Sociedades cooperativas compuestas de obreros ó de empleados modestos.

2.º Las Sociedades benéficas, constituídas con donativos ó legados.

3.º Las demás Sociedades constructoras que soliciten los beneficios de la Ley, sometiéndose á sus preceptos.

Y podría añadirse que ninguna subvención debería exceder, por ejemplo, del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad respectiva durante el año, y además que en cada grupo de Sociedades de los enumerados anteriormente fuesen preferidas para el otorgamiento de subvenciones las que tuvieren más casas construídas en la fecha de las solicitudes, no obstante lo cual, podría destinarse una parte de lo correspondiente á las Sociedades constructoras á subvencionar las que se constituyeran en el año respectivo.

El límite á la subvención otorgada á cada Sociedad no necesita justificación. Se trata de un auxilio á una acción que en sí misma debe entrañar factores y elementos de alguna eficacia.

En cuanto á las indicaciones últimas, responden, de una parte, á la conveniencia de ayudar, ante todo, á las Sociedades que ofrezcan un mayor arraigo y una obra realizada, y de otra, á la de suscitar nuevas manifestaciones del espíritu social, pues si es de gran interés favorecer la acción de aquellas instituciones que tienen ya alguna vida, no es menor el que supone la necesidad de atender de una manera especial á las iniciativas que en cada año se anuncien, y las

cuales pueden requerir la protección legal con más fuerza y razón que las Empresas que han logrado vencer las dificultades de los primeros pasos.

Las subvenciones del Estado deberían aplicarse en una cierta medida también á suscitar y favorecer la acción del Municipio, ya sea en la labor preparatoria de estudio y reforma de los grupos de casas insalubres, ya en la de construcción de las nuevas habitaciones. La subvención para el primer objeto no debería concederse sin previa demostración de la seriedad de los proyectos municipales, justificada, sobre todo, con la demostración de que el Ayuntamiento cuenta con recursos para ello. En cuanto á la subvención para ayudar á los Municipios en la tarea de construir casas, encuentra su fundamento en las razones generales que puedan aconsejar esta forma de intervención del Estado en el problema de la habitación barata.

5.—*Las Cajas de Ahorros.*

a) *Las legislaciones extranjeras.*—Quizá la parte más interesante de las *tres leyes* especiales de casas baratas, belga, francesa é italiana, es la relativa á los expedientes formulados para movilizar capitales con destino á la construcción de las habitacioues populares. Todas se han inspirado en la conclusión del Congreso internacional de 1889, según la cual, la Ley debería autorizar á las Cajas de Ahorro para poner, con las garantías que se estimasen necesarias, una parte de los fondos á disposición de los constructores de casas obreras, lo que tendría por efecto utilizar en la región que los ha producido los capitales del pequeño ahorro. La idea había sido preconizada por M. Leroy Beaulieu en 1882; estimaba éste justo que los capitales que el ahorro popular ha constituído se aplicasen á satisfacer las necesidades de las clases populares. Considera M. Challamel (1) que este recurso se impone, sobre todo en los países donde la cooperación no tiene ni vida suficiente ni manifestaciones de la eficacia que, por ejemplo, suponen las *Building-Societies* inglesas.

La Ley belga de 1889, la más antigua de las tres citadas, dispone, coincidiendo con la aspiración del Congreso, que la Caja de Ahorro y de Retiro pueda emplear una parte de sus fondos disponibles en préstamos destinados á la construcción ó compra de casas obreras, añadiendo que el Consejo general de la Caja deberá determinar las

---

(1) Ob. cit., pág. 30.

condiciones de los préstamos, con la aprobación del Ministro de Hacienda. El 31 de Marzo de 1891 se publicó el decreto del Consejo general citado regulando la autorización otorgada por la Ley. «Un año apenas después—escribe M. Challamel—del decreto de 31 de Marzo se habían fundado 31 Sociedades de crédito popular, que entablaron relaciones con la Caja; el 1.° de Enero de 1894 había 64; el 15 de Diciembre del mismo año, el número de Sociedades se elevaba á 75; de ellas había: I. *Sociedades de crédito* que contrajeron préstamos con la Caja al 2 y 1/2 por 100: *a*) *anónimas*, 48; *b*) *cooperativas*, 8.—II. *Sociedades de construcción* que contrajeron préstamos con la Caja al 3 por 100: *a*) *anónimas*, 18; *b*) *cooperativas*, 1.—En esa misma fecha, la Caja había anticipado á esas Sociedades 8.131.709 francos, y 166.116 francos á cierto número de obreros, con garantía de fiador personal» (1).

En Francia se ha seguido el ejemplo de Bélgica. Pero no se ha incorporado con toda su amplitud el principio formulado por el Congreso de 1889 á la Ley de 1894. M. Siegfried, sin embargo, lo había admitido. En su proposición de Ley se lee lo siguiente: «Se autoriza á la Caja de Depósitos y Consignaciones, etc., para emplear una parte de sus fondos disponibles, hasta un décimo, en préstamos hipotecarios para la construcción de casas obreras. Se concede la misma autorización *á las Cajas de Ahorros privadas,* hasta la décima parte de sus depósitos y la tercera de sus reservas. Estos préstamos podrán hacerse: 1.° Á las Sociedades cooperativas obreras de construcción; 2.° Á las Sociedades anónimas ó de crédito, etc.» Al examinar la proposición, el Consejo Superior del Trabajo se manifestaba más transigente, admitiendo el principio de la construcción directa por las Cajas y la suscripción de acciones. El art. 7.° fué uno de los más discutidos en el Parlamento francés. La Cámara votó en el sentido de que las Cajas de Ahorros pudieran colocar sus fondos propios en préstamos hipotecarios y en obligaciones de Sociedades de construcción y de crédito; pero el Senado estimó que el asunto debía reservarse para la Ley relativa á la Caja de Ahorros, y, en efecto, suprimió de la de habitaciones baratas el artículo votado por la Cámara; pero el principio se incorporó á la Ley de 20 de Julio de 1895. La situación en Francia es en este punto la siguiente: por la Ley de 1906 de Habitaciones baratas se autoriza á la Caja de Depósitos y Consignaciones para emplear hasta el quinto del fondo de reserva y de garantía de las Cajas de Ahorros en obligaciones negociables de las Sociedades de construcción de casas baratas

(1) Challamel, ob. cit., páginas 31 y 32.

y de las de crédito que no construyan por sí mismas, pero que tengan por objeto facilitar la compra, construcción ó saneamiento de dichas casas. Además, según el art. 10 de la Ley de 1895 relativa á las Cajas de Ahorros, éstas están autorizadas para emplear la totalidad de la renta de sus fondos propios y el quinto del capital de las mismas «..... en la adquisición ó construcción de casas baratas, en préstamos hipotecarios á las Sociedades de construcción de esas habitaciones y á las Sociedades de crédito que, no construyéndolas por sí mismas, tengan por objeto facilitar su compra ó construcción, y en obligaciones de esas Sociedades».

La Ley italiana de 1903, por su parte, autoriza á las Cajas de Ahorros para conceder préstamos para la construcción y adquisición de casas populares dentro de ciertos límites, según puede verse en el Apéndice correspondiente. Igual autorización se concede á los Montes de Piedad. Los préstamos de que se trata pueden hacerse á Sociedades cooperativas que tengan por objeto exclusivo la construcción, la adquisición y la venta á los socios, ó el arrendamiento á los socios, ó á las personas que no lo sean, de casas populares, ó bien que tengan para estos fines una gestión particular, y además que establezcan en sus Estatutos ciertas limitaciones, que pueden verse en el art. 2.° de la Ley. (V. *Apéndices.)*

b) *Aplicación á España.* — ¿No podría intentarse algo parecido en España? ¿No sería oportuno *sugerir* desde la Ley la aplicación prudente del capital que representa el ahorro popular, siempre dentro de ciertos límites y con las debidas garantías, á resolver el problema de la habitación barata? Nada mejor para razonar este punto de vista que las manifestaciones hechas por M. Siegfried al presentar su proposición de Ley.

Recuerda M. Siegfried la acción espontánea de algunas Cajas de Ahorros. Desde hace algunos años se han hecho muy notables ensayos en este orden de ideas: los unos, en el Extranjero; los otros, en Francia, á pesar de la escasa iniciativa que deja á los administradores de nuestras Cajas una legislación anticuada. Todos saben el poderoso impulso que han dado á la construcción de habitaciones en Italia las grandes Cajas de Ahorros de Lombardía. Estas instituciones se han convertido en un centro de iniciativas bienhechoras para los obreros, los cuales encuentran en ellas nuevamente, bajo las más diversas formas, los capitales que logran reunir. Gracias á ellas han podido subvencionarse ampliamente las Empresas de casas para obreros.

«En Francia—añadía—no se ha podido dar hasta hoy á los fondos

ese destino; pero se han hecho tentativas muy felices en varios puntos del territorio en lo concerniente á los fondos propios. Con este nombre se designa el capital formado por los excedentes anuales de ingresos, puesto que las Cajas están autorizadas para descontar del interés de los depósitos una bonificación destinada á cubrir sus gastos. Es el patrimonio de la Caja, del que puede disponer libremente, dentro, sin embargo, de los límites de sus Estatutos.

»De este modo es como la Caja de Lyon, á petición de los fundadores de la Sociedad de habitaciones económicas, prestó primeramente sobre hipoteca 150.000 francos, y luego, después del reembolso de este préstamo, ingresó en dicha Sociedad, primero, con 800.000 francos, y más tarde, con 1 millón. En Marsella, los Administradores de la Caja de las Bocas del Ródano han obtenido del Gobierno la autorización para consagrar: 1.°, 20.000 francos con el objeto de formar la Sociedad de habitaciones salubres y baratas; 2.°, 160.000 francos para construir directamente, en el barrio de La Capelette, 10 casas de familia con jardín, cuyo inquilino puede convertirse en propietario por anualidades; 3.°, 70.000 francos para hacer préstamos de 6 á 7.000 francos, como máximum, á los obreros que quieran edificar por sí mismos.

»Se advierte un movimiento muy intenso en nuestro país al efecto de otorgar á las Cajas de Ahorros una libertad en el empleo de los fondos de depósito, no obligatoria, sino facultativa; no íntegra, sino parcial; no absoluta, sino reglamentada en cuanto á los valores y á las proporciones de esos valores. Este movimiento no ha conquistado aún completamente á los Administradores de las Cajas, porque es contrario á inveteradas costumbres, á consagradas tradiciones, y nada es tan difícil como modificar un estado de cosas existente, aun cuando sea malo. El libre empleo, entendido de ese modo, parece estar á punto de ingresar en las Leyes, y una de las mejores formas que puede revestir consiste precisamente en la colocación de los capitales depositados en casas para obreros.»

Y luego decía:

«Sin perjuicio de las disposiciones que podrán adoptarse en una Ley general sobre Cajas de Ahorros, solicitamos que se admita la facultad del préstamo, fijando, sin embargo, diferentes límites, según se trate de fondos propios ó de fondos en depósito. Los fondos propios son de la Caja, que puede emplearlos como le parezca, y en cierto modo abusar de ellos. Por el contrario, los fondos en depósito pertenecen á los imponentes, y la Caja, que debe dar cuenta de ellos, no

tiene derecho á exponerlos en combinaciones, merced á las cuales podrían perderse. De aquí una diferencia muy fácil de comprender: mientras que admitimos la proporción de 1/3 para los fondos propios, la restringimos á 1/10 para los fondos en depósito.»

Sin aceptar el detalle de la propuesta copiada, estima la Sección que no pocas de las consideraciones expuestas tienen una perfecta aplicación á España. Sabido es el papel que desempeñan las Cajas de Ahorros, que viven bajo una cierta tutela del Estado. Aun á pesar de determinadas manifestaciones, las Cajas de Ahorros no han roto el círculo tradicional de sus aspiraciones; pero conviene advertir que esas manifestaciones indican que reina en ellas un espíritu progresivo, que acaso no espera otra cosa para producirse que una solicitación legal. Véase lo que, á propósito de las Cajas de Ahorro, decía en ocasión muy interesante el Sr. Maluquer:

«Creáronse en España los Montes de Piedad; uniéronse á ellos las Cajas de Ahorros, realizándose una fusión que hoy se considera tan lógica y conveniente, que estas entidades creyeron por bastante tiempo haber alcanzado con ello su forma última, mostrando algunas la misma extrañeza á nuevos avances, que la evidenciada por el antiguo y prestigioso Monte de Piedad de Madrid en 1838, y aun bastantes años después, ante las pretensiones de la entonces naciente Caja de Ahorros. Es sincero indicar, sin embargo, que las suspicacias de 1838 se reprodujeron al plantearse este problema (1) por la Caja de Ahorros de Santander en 1900; pero es justo reconocer también que se han desvanecido por completo, en primer lugar, merced al estudio detenido de este asunto por nuestras Cajas de Ahorros desde el año referido hasta la fecha, acaso por la iniciativa para unir una Caja de Retiros á la que se hallaba en la situación excepcional de la provincial de Ahorros de Guipúzcoa, en buena parte también por precedentes del Extranjero, y últimamente, sin duda, por el criterio terminante y explícito expresado por el Instituto de Reformas Sociales» (2).

Es decir, que no repugna á las Cajas de Ahorros y Monte de Piedad orientar su acción en otras direcciones que las que constituyen su labor tradicional. Cuando van unidas las Cajas á los Montes de Piedad, funcionan principalmente para recoger el pequeño ahorro, y colocarlo, sobre todo, en préstamos sobre prendas. Pero ya hace tiem-

---

(1) El Sr. Maluquer razona la creación del *Instituto Nacional de Previsión.*

(2) Véase *Instituto Nacional de Previsión.*

po, el Director de la Caja de Madrid, Sr. Antón Ramírez, indicaba que «el más difícil problema que tendrán que resolver las Cajas de Ahorro en España, una vez extendidas en la proporción que conviene, será idear la manera de dar segura y lucrativa colocación á sus fondos» (1). ¿No sería oportuno *indicar* en la Ley, como operación muy propia para dar salida á sus capitales, los préstamos hipotecarios sobre casas baratas? Que la operación no repugna á las Cajas de Ahorros, lo demuestran los Estatutos de algunas: por ejemplo, en el artículo 59 de los de la de Segorbe se dispone que los «fondos procedentes de las imposiciones á plazos y los *sobrantes* de la Caja de Ahorros que la Junta de gobierno crea prudencialmente poder destinar á este objeto, así como los demás fondos disponibles que no tengan aplicación directa á juicio de la Junta, se invertirán en préstamos sobre fincas.....» En alguno de sus balances (el de 1903) figuran 95 préstamos con garantía hipotecaria, por valor de 105.685 pesetas.

Que las gentes estiman como función muy adecuada de las Cajas de Ahorros la de contribuir con su dinero á favorecer la acción de las Sociedades constructoras de casas obreras, lo demuestra algún ejemplo. La *Sociedad constructora de casas para obreros en Valencia* cuenta en su Memoria, publicada en 1905, que «para imprimir mayor desarrollo á las obras, ya que los ingresos obtenidos por suscripción de acciones y donativos no han dado el resultado apetecido, se acordó la contratación de un préstamo hipotecario con la Caja de Ahorros, en la confianza de que, por la analogía de fines de ambas instituciones, lo concedería á un módico interés. Largas y laboriosas han sido las gestiones practicadas, y negativo el resultado obtenido, por oponerse á los deseos del Patronato los Estatutos y Reglamentos por que se rige aquel Centro benéfico.

Pero ¿cómo orientar la acción de las Cajas de Ahorros en el sentido indicado? El ahorro atesorado en las Cajas, según el estado de situación de las mismas en 31 de Diciembre de 1905, se elevaba á 191.734.731 pesetas (2). Sólo en la de Madrid, las imposiciones en la fecha indicada ascendían á 44.869.541 pesetas; en la de Barcelona ascendían á 35.269.150 pesetas; en la de Valencia, á 26.812.507, etc. No tiene la Sección datos suficientes para señalar la situación de las distintas Cajas; pero la de Madrid supone en 1905:

---

(1) *Montes de Piedad y Cajas de Ahorros*, pág. 244.

(2) Sin contar las 91.598.853 pesetas de las Cajas de Ahorro de los Bancos locales, que hacen, sumadas á las anteriores, un total de pesetas 283.333.584.

Beneficios...	2.582.269,71	pesetas.
Gastos........................	2.532.871	—
Fondo de reserva.............	2.085.514,10	—
Capital del establecimiento. ..	14.672.740,57	—

Es decir, que cabe suponer existe un capital de importancia, del cual podría esperarse una acción eficaz; naturalmente, sin desvirtuar el fin primordial de las Cajas, sin *imponerles* una orientación nueva, y tomando cuantas precauciones se juzgasen oportunas.

De conformidad con esto, estima la Sección que toda la reforma debería reducirse á indicaciones legales hechas en forma de autorización con el objeto de sugerir y señalar un camino, colocando además á las instituciones de que se trata en situación de favorecer la labor social de la reforma de la habitación, y también en la de intervenir directamente en esta misma reforma.

Lo que la Ley propusiera en este respecto habría de aplicarse, claro está, tan sólo á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad fundados ó, mejor, acogidos á la Ley de 29 de Junio de 1880. Tomando como tipo la Caja de Ahorros y el Monte de Piedad de Madrid, según su Reglamento, constituyen un establecimiento benéfico dependiente del Ministerio de la Gobernación, que es su protector; el Monte de Piedad tiene por objeto *preferente* hacer préstamos á las clases necesitadas sobre alhajas, ropas y otros efectos, á un módico interés anual, con los caudales propios de la institución y con los que ingresen en ella por cualquier otro concepto; la Caja de Ahorros está destinada á recibir y hacer productivas las economías de las clases laboriosas, empleando los capitales impuestos y los intereses que devenguen en las operaciones del Monte; el capital de éste y los valores empeñados responden de los créditos de los imponentes. Conviene recordar que el Monte de Piedad de Madrid está autorizado por el art. 27 de los Estatutos para emplear los «capitales excedentes sobre valores públicos cotizables en Bolsa, por los plazos y en los términos que acuerde el Consejo», ó para «destinarlos á otras operaciones que ofrezcan seguridad» (1).

Ahora bien: esto supuesto, todo estriba en definir esta autorización en el sentido de que se hiciera posible la aplicación de los capitales de las instituciones de que se trata, y, en general, de las Cajas de Ahorros á que antes se hace referencia, al fomento de la habitación barata.

Al efecto, podría establecerse que las Cajas de Ahorros y Montes

---

(1) Véanse artículos 2.°, 46 y 50 del Reglamento.

de Piedad puedan destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á la Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas. El Reglamento, después de oídas las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, determinaría el máximum de capital que podría aplicarse á los objetos indicados, así como las condiciones de los préstamos. También podría autorizarse á estas instituciones para destinar una parte de sus fondos á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas, según lo dispuesto en la Ley, considerándolas, á los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas de obreros ó empleados modestos, constructoras de las referidas casas, y favoreciéndolas además con todos los beneficios legales.

6. — *El seguro y las habitaciones baratas.*

Cree la Sección que resultaría incompleta esta Memoria si no se tratase de uno de los medios que la práctica de otros países ofrece como de los más eficaces para fomentar la construcción de las habitaciones baratas y su adquisición por los obreros y empleados modestos. Trátase del seguro sobre la vida, ó mejor, del llamado *seguro mixto*, en virtud del cual se facilita la adquisición inmediata de la propiedad de una habitación por el obrero, poniéndole á cubierto, con un máximum de probabilidades, de las eventualidades difíciles, de los riesgos numerosos á que se halla expuesto un comprador á plazos y de escasos recursos.

«El seguro—dice M. Cheysson—, que, puesto al servicio de las pensiones vitalicias, es un instrumento de egoísmo individual, puede y debe convertirse en un instrumento de previsión familiar y crear recursos á los que sobreviven al padre muerto prematuramente. Con este orden de ideas es con el que se relaciona el seguro combinado con la amortización de la casa. Suprime todo lucro á la operación y mata en el obrero la inquietud que le hace vacilar al asumir obligaciones á largo plazo.

»La forma de seguro que conviene á este caso particular, como á todos los casos análogos, es la que prevé á la vez la vida y la muerte, es decir, la que estipula el pago de un capital al asegurado, si vive en una época determinada, ó á sus herederos, desde el momento de su muerte, si fallece antes de esa época. Esto es lo que se llama *seguro mixto*. Por ejemplo, un obrero desea adquirir en veinte años, á par-

tir de 1913, una casa de 6.000 francos. Si hace un seguro mixto por esa cantidad, se compromete á pagar una prima anual que varía, naturalmente, según su edad. La Compañía de seguros, por su parte, se compromete á pagar la cantidad de 6.000 francos, ya sea en 1913 al mismo asegurado, si vive por entonces, ya sea inmediatamente después de su muerte á sus herederos, aun cuando falleciera al día siguiente de firmar el contrato» (1). Más abajo añade el mismo autor citado: «Bélgica ha tenido el honor de ser la primera que introdujo en sus Leyes y en sus costumbres el seguro mixto en lo concerniente á las casas obreras. La Ley de 9 de Agosto de 1889, en su art. 8.°, autoriza á la Caja general de Ahorro y Retiro «para hacer operaciones de seguro mixto sobre la vida que tengan por objeto garantizar el reembolso—en un plazo determinado ó á la muerte del asegurado en caso de que ocurra antes de ese plazo—de los préstamos efectuados por dicha Caja para la construcción ó adquisición de casas». La Real orden de 6 de Julio de 1891 ha reglamentado las condiciones generales y la tarifa de estos seguros, que se han calculado de conformidad con el tipo de 3 por 100 y el cuadro llamado *English life table núm. 3 (males)*, publicado por William Fare en 1863, con un suplemento de 3 por 100. Esta organización empezó á funcionar el 1.° de Septiembre de 1891. El 31 de Diciembre de 1892, es decir, diez y seis meses después, había obtenido los resultados siguientes, que se toman de la Memoria de las operaciones de la Caja general de Ahorros y Retiros para el año 1892:

«Diez y nueve Sociedades anónimas y una Sociedad cooperativa usaron de la facultad que les concede la Ley de 1889, y suscribieron, en nombre de sus miembros, 490 contratos de seguros por la cantidad de 1.279.096 francos, ó sea de 2.610 francos por contrato por término medio, y por espacios de tiempo que oscilaban entre diez y veinticinco años.

»Los asegurados, añadiendo á ellos 20 particulares que se dirigieron directamente á la Caja, se clasificaban del siguiente modo, según su profesión:

Obreros industriales..	Minas	85	414
	Otras industrias..	329	
Jornaleros y obreros agrícolas...............			42
Domésticos................................			4
Empleados subalternos de Administración ...			50
Total			510

(1) Cheysson, *L'Assurance mixte et les maisons ouvrières.—Bulletin de la Société française des habitations à bon marché,* IV, pág. 323.

»Para diez y seis meses de funcionamiento el resultado, es notable.

»Pero lejos de tratar de ampliar constantemente su papel, según la tendencia tan natural en todas las Administraciones públicas, la de la Caja general de Ahorros y Retiros trata de reducir el suyo, y parece no resignarse á la acción directa sino con la esperanza de hacerse inútil y de suscitar la iniciativa privada que deberá suplantarla. «Si se quiere—decía en el Congreso de Crédito popular de Lyon, en 1892, el eminente Director de esa Caja belga—que una Caja central de Ahorros, cubierta con el prestigio que le da la garantía del Estado, produzca los bienhechores y útiles efectos que deben exigírsele, es indispensable que la completen organismos distintos que regularicen su funcionamiento. Corre el riesgo de crecer desmesuradamente si no devuelve á la circulación local la mayor parte de los capitales que recoge en todo el país, ó si, á medida que se desarrolla, no contrabalancean su poder de atracción instituciones concurrentes y regionales. Al regular la intervención de la Caja en beneficio de la obra de las habitaciones obreras, su Consejo general pensó en que era preciso preparar desde un principio la emancipación completa de las Sociedades de construcción, de tal modo que un día, independientes del organismo que las creó, pudieran, en concurrencia con él, hacer un llamamiento á las economías y hacerlas fructificar allí precisamente en donde se hubiesen formado y pudiesen ser útiles.....»

»Otra nota—emanada esta última de la Compañía belga de Seguros generales—hace resaltar las ventajas que encuentra esta Compañía en la combinación que acaba de exponerse. «Las operaciones de este género—dice la nota—se dividen en dos partes distintas: la primera, el anticipo, es un sencillo préstamo hipotecario sobre edificios construídos ó por construir. Si la casa está construída ya, su valor se aprecia por el perito de la Compañía; si está por construir, los planos y presupuestos se someten á la aprobación de la Compañía, que efectúa los anticipos en proporción al estado de los trabajos. La Compañía se procura de este modo una colocación seria al 4 por 100 de sus fondos disponibles, y la garantía puede considerarse de primer orden. Á esta operación de préstamo se une un seguro mixto hecho al tipo de la tarifa vigente. Este seguro da al asegurado la seguridad del pago de su anualidad y la liberación de su casa, aun cuando muriese antes del plazo del contrato, y tiene por resultado encargar á la Compañía el que se reembolse ella misma el capital que ha adelantado. La combinación es, pues, doblemente ventajosa: primero, para la Compañía, que procura buenas colocaciones á sus capitales; luego,

porque desarrolla su clientela de asegurados y los contratos de seguro mixto, que son, generalmente, remuneradores.»

»Los resultados obtenidos hasta ahora, y las numerosas peticiones que se dirigen á la Compañía belga de Seguros generales para que efectúe préstamos sobre casas baratas, prueban que esta combinación logra su objeto y ha sabido ser apreciada por las personas á quienes está destinada» (1).

La Ley francesa de 1894 autoriza el seguro temporal, con el fin de garantir á la muerte del asegurado, si ocurre en el período de años determinado en el contrato, el pago de las anualidades pendientes, dirigiendo al efecto un llamamiento á la Caja de Seguros en caso de defunción. La Ley de 1906 ha modificado un tanto los términos de la Ley de 1894, estableciendo en el art. 7.º lo siguiente:

«Se autoriza á la Caja de Seguros en caso de defunción, instituída por la Ley de 4 de Julio de 1868, para celebrar contratos de seguro temporal con los compradores ó constructores de casas baratas que abonen por anualidades el precio de sus habitaciones, al efecto de garantizar el pago de las anualidades no abonadas aún si el fallecimiento del asegurado ocurre en un período de años determinado. La cifra máxima de capital asegurado deberá ser igual al coste de la habitación barata. Si el seguro se hiciera á prima fija única, adelantada por el prestamista beneficiario, la cantidad máxima indicada más arriba se aumentará con la prima única necesaria para asegurar á la vez dicha cifra y esta última prima. La prima del seguro se abonará directamente á la Caja Nacional por quien haga el préstamo al efectuar el seguro. El firmante de una propuesta de seguro hecha en las condiciones del párrafo primero del presente artículo deberá contestar á las preguntas y someterse á los reconocimientos médicos que prescriban las pólizas. En caso de rechazarse la propuesta, la decisión no deberá motivarse. El seguro surtirá efectos desde el momento en que se firme la póliza. La cantidad asegurada podrá cederse en totalidad en el caso del presente artículo, según las condiciones que fijen las pólizas. La duración del contrato deberá fijarse de modo que no haya que efectuar pago alguno de prima después de los sesenta y cinco años.»

También la Ley italiana de 1903 se refiere al seguro como medio de facilitar la adquisición de las casas populares. Por de pronto autoriza la combinación de la venta á plazos de la casa con la contratación de un seguro del capital igual al precio de la casa, y añade

(1) Loc. cit.—V. antes *Primera parte*, páginas 43 y siguientes.

«que este seguro podrá estipularse con la Caja Nacional de Previsión para la invalidez y la vejez de los obreros cuando fuese autorizada por Real decreto para hacer estas operaciones, y además con los Institutos nacionales que, no persiguiendo un lucro, no distribuyan dividendos á los accionistas». Por otra parte, la citada Ley dice que las Sociedades anónimas de seguros no mutuas que quieran emprender tales operaciones deberán constituir una Sección especial, y, deducidos los gastos generales determinados por el Reglamento, destinar el resto á beneficio de los asegurados. Y no sólo esto: autoriza á dichas Sociedades para estipular con los compradores ó constructores de casas populares que paguen sus habitaciones mediante amortización, contratos de seguro temporal con el objeto de garantir á la muerte del asegurado, si ocurriese antes del período determinado, el pago de las anualidades pendientes.

Las dificultades para introducir en España el seguro, aunque sea sencillamente la combinación del seguro con la venta á plazos de las casas baratas, son grandes. Pero si la Ley ha de cumplir uno de sus fines más importantes, á saber: fomentar la propiedad de las habitaciones baratas por su venta á plazos, no podría menos de aludir al seguro, de sugerirlo, ya que este es el medio más adecuado para salvar no pocas de las contingencias que la adquisición de las habitaciones por amortización anual supone.

Pero ¿cómo hacerlo? Si estuviera organizado y funcionando en plena prosperidad el *Instituto Nacional de Previsión* (1), éste podría ser el organismo capacitado para iniciar y propagar las operaciones del seguro en combinación con la venta á plazos de las casas obreras. Pero siendo el *Instituto* un proyecto, no sería eficaz atribuirle una función que no podría pasar de la categoría de un buen deseo. Quizá podrían intentar las operaciones indicadas algunas Cajas de Ahorros, pero no ve la Sección modo de interesarlas de una manera directa; referirse á las Compañías de seguros mercantiles, estima la Sección que sería poco práctico. Por todas estas razones, la Sección cree que, por el momento, no puede hacerse otra cosa que aludir á la combinación del seguro, autorizándolas oportunamente en las condiciones exigidas para la enajenación de las casas baratas.

(1) Como es sabido, el Instituto Nacional de Previsión á que se aludía en el párrafo de esta nota en la primera edición de esta obra, se creó por Ley de 27 de Febrero de 1908, y funciona ya con toda regularidad y creciente éxito (V. antes, pág. 218, y después el proyecto de Ley presentado á las Cortes en 16 de Julio de 1910 por el Sr. Ministro de la Gobernación).

CAPÍTULO III

LOS BARRIOS DE CASAS BARATAS Y LA INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

1.—*Antecedentes y noticias.*

El Municipio es uno de los factores más dignos de ser tomados en cuenta en el problema de la habitación barata; por de pronto, la colectividad municipal es la más directamente interesada en el asunto. Una Ley que trate de fomentar la habitación obrera, y en general las casas económicas é higiénicas, no deberá prescindir de la fuerza que representan los Municipios, llamados, según la indicación de MM. Müller y Cacheux, á obrar como el Estado: moral, legislativa y pecuniariamente (1).

La gran extensión que alcanza esta Memoria obliga á la Sección á reducir á términos muy limitados las consideraciones generales sobre la intervención de los Municipios en el problema de la habitación obrera ó barata. En todas partes se ha manifestado dicha intervención de una manera ostensible y eficaz, como recuerdan MM. Müller y Cacheux:

«Muchas ciudades, dicen, consagran parte de sus presupuestos á mejorar la situación de las clases obreras; unas han concedido terrenos á Sociedades: Milán, por ejemplo, dió 8.000 metros; otras han facilitado gratuitamente agua y gas á los habitantes de barrios obreros, como El Havre y Mulhouse. En Bélgica, la Ley de 1867 estipula que ningún impuesto provincial podrá pesar sobre las casas obreras mientras estén exentas del impuesto territorial. M. Alphaud pedía que la Municipalidad de París suprima los derechos de Consumos sobre los materiales destinados á la construcción de casas pequeñas, así como las cargas relativas á la limpieza de las alcantarillas. No somos partidarios de estas medidas.

»Mejor estímulo sería garantizar un interés de 4 por 100, por ejemplo, á las acciones de una Sociedad destinada á construir casas pequeñas (como lo ha hecho la ciudad de Lila, que ha garantizado el 5 por 100), previa justificación, naturalmente, de su desinterés absolu-

(1) Ob. cit., pág. 183.

to y de la ausencia de toda idea de especulación. Como condición de su garantía, la ciudad de Lila exigió que los patios de las casas de un piso tuvieran una superficie igual á los 3/5 de la de la finca, y que el espacio libre de las casas de dos pisos fuese igual á 2/3 de la superficie total. La Sociedad ha construído más de 500 casas, y la ciudad no ha tenido aún que ejercer su garantía.

»La ciudad de Florencia garantiza á las Sociedades de habitaciones obreras modelo, no solamente el pago de los intereses, sino el de las anualidades destinadas á amortizar el capital.

»En 1847, la ciudad de Lieja suscribió 1.000 acciones de una Sociedad de habitaciones obreras, constituída con un capital de 2 millones de francos, y se comprometió á prestar 450.000 francos á un interés de 4 por 100, encargándose además de la compra de los terrenos necesarios para el establecimiento de las calles creadas por la Sociedad, así como de la ejecución de todas las obras de empedrado, alumbrado, conducción de aguas y construcción de alcantarillas. A cambio de esas ventajas, el Ayuntamiento reclamaba el derecho á designar un miembro del Consejo de Administración y á nombrar á uno de los Comisarios. En 1876, la Sociedad había construído 300 casas; hoy posee más de 400.

»La necesidad de alojar á desgraciados que no tienen domicilio ha impulsado á algunas ciudades á construir locales para recogerlos en espera de colocación. En Stockholmo, la Municipalidad ha construído 13 edificios destinados á alojar 1.200 personas. El Ayuntamiento de Londres mandó construir en 1854 grandes casas para alojar á innumerables personas expropiadas á consecuencia de los derribos, en virtud de una Ley especial, fechada en 1851, que autorizaba, ya sea al Consejo municipal, ya sea al Consejo parroquial, para construir casas en terrenos pertenecientes al Municipio con objeto de alojar á los obreros, ó á comprar edificios ya terminados, con el mismo objeto.

»Una medida que ha prestado grandes servicios en Inglaterra ha sido el préstamo de dinero á 3 1/2 ó 4 por 100 de interés.

»Los Municipios han obtenido dinero del Estado con la fianza del producto de los impuestos. Birmingham obtuvo de este modo dinero á 3 1/2 por 100.

»En 1879, las condiciones del préstamo se modificaron de este modo: el dinero se prestó al 3 1/2 por 100, durante veinte años; al 3 3/4, durante treinta años; al 4, durante cuarenta y ochos años, y al 4 1/2, por un plazo de cincuenta años.

»El dinero facilitado por el Estado lo obtenía éste al 2 1/2 por 100,

que era el interés abonado á los imponentes en las Cajas de Ahorros. La Caja de Ahorros poseía 41.768.888 libras esterlinas; y como el Estado no prestó más que 1.169.979 libras esterlinas, se ve que hubiera podido prestar fácilmente á 2 3/4 por 100.

»Como el Estado no ha experimentado hasta hoy pérdida alguna en los préstamos que ha efectuado, ha obtenido con ellos un beneficio, haciendo un servicio al mismo tiempo á los trabajadores, puesto que la dificultad de vender casas obreras es precisamente la que impide que la especulación se ocupe en ellas. Creemos que si una ciudad emitiese obligaciones que produjesen 3 por 100 al año con objeto de hacer préstamos á Sociedades de casas obreras, á un interés de 3 1/2 por 100, las personas de la clase acomodada se apresurarían á tomarlas y facilitarían de este modo á los Municipios dinero en mejores condiciones que el Estado.

»Uno de los ejemplos más eficaces de la acción de las ciudades lo suministra la de Glasgow, que fué autorizada por Ley de Junio de 1866 para tomar á préstamo 1.500.000 libras á 4 por 100, con objeto de mejorar los barrios malsanos de la población, comprando y demoliendo cerca de 1.000 casas. Se prohibió al Ayuntamiento que expulsase á más de 500 obreros á la vez durante un período de seis meses, á menos que no se demostrase que se hallaban en número suficiente los alojamientos para recoger á los expulsados.»

En Alemania, los Municipios han practicado encuestas, han organizado servicios de estadística y han procurado además provocar la construcción de pequeñas habitaciones por diversos medios. Algunos han construído casas por su cuenta. «Los Municipios—dice M. Cacheux—han tratado de destruir las casas insalubres que se encuentran en sus recintos. Á este efecto, han creado Cajas de embellecimiento que tienen por objeto subvenir á los gastos necesarios para ensanchar las calles, dar luz y aire á las habitaciones, crear parques y jardines, etc. Aunque los Jurados de expropiaciones admiten hasta donde les es posible los principios de los Jurados ingleses y americanos de no conceder á los propietarios de habitaciones insalubres de que se apoderan más que el valor del suelo y el de los materiales provinentes de la demolición, los gastos que resultan por estos conceptos son demasiado considerables para que los Municipios puedan hacer obras análogas á las del *County Council*, de Londres.» Esto no obstante, cítanse en Alemania las obras de saneamiento de Hamburgo, en que se han gastado 10 millones de francos, empleando el procedimiento de despejar los barrios del centro, poniendo á disposición de los constructores terrenos fuera de su recinto, los cuales se comu-

nicaban con el interior de la ciudad mediante un servicio perfecto de tranvías. Francfort y otras ciudades han seguido el ejemplo de Hamburgo.

En Italia, aparte las indicaciones ya hechas, tienen interés estos datos más recientes.

El Consejo municipal de Milán, compuesto á la sazón de socialistas en su mayoría, preocupado con el aumento de la población, votó el 23 de Marzo de 1903 la siguiente orden del día:

«El Consejo, en lo referente á la construcción de casas populares, vista la urgencia de adoptar una resolución en espera de la Ley sobre gestión de los servicios públicos por el Municipio, y de conformidad con las conclusiones de la Junta, resuelve:

1.° Que el Municipio, como primer experimento, construya gradualmente, por cuenta propia, y en terrenos adquiridos al efecto, casas para utilizarlas como habitaciones populares, gastando en ello, además de las cantidades asignadas á este fin en el presupuesto, hasta 4.000.000 de liras, procurándose los fondos necesarios con una operación de préstamo á interés moderado, garantizado hipotecariamente con los terrenos y las casas que se edifiquen, ó en cualquier otra forma procedente.

2.° Que para la construcción y administración de las casas populares pueda valerse la Administración municipal de una Comisión, compuesta del Síndico, que la presida personalmente, ó por medio de un delegado, y de seis miembros técnicamente competentes y extraños al Consejo, nombrados por la Junta, así como de un Director técnico pagado, responsable y con fianza.

3.° Que la administración especial de las casas populares se ajuste á un Reglamento aprobado por el Consejo, con reserva de aplicarle todas las disposiciones que establezca la Ley sobre gestión directa de los servicios públicos por parte de los Municipios, una vez que sea ejecutiva.

4.° Que entretanto se instituya en la Administración municipal una contabilidad especial para todo lo referente á las casas populares, asignándole las cantidades concedidas por el Consejo, las tomadas á préstamo, las procedentes de donaciones ó legados de particulares y entidades morales y comerciales, y poniendo en la cuenta especial de gastos todos los referentes al particular.

5.° Que se autorice á la Junta para iniciar y realizar, en el menor tiempo posible, todo lo que sus atribuciones le permitan, con objeto de facilitar cuanto queda expuesto, y para poder construir las casas

municipalizadas, al efecto de que este primer experimento quede realizado en 1905.»

Con esta resolución dió Milán el primer ejemplo de la municipalización de las casas obreras en Italia.

Posteriormente, el Municipio de Génova, en sesión de 18 de Marzo de 1904, decidió, á propuesta de una Comisión especial, destinar á la construcción de viviendas obreras los terrenos municipales que resultasen adecuados á este fin; conceder terrenos ó alquilarlos á Sociedades cooperativas, con la obligación de construir casas obreras conforme á un tipo determinado, las cuales serán propiedad del Municipio al cabo de treinta años; conceder subsidios y dar facilidades á Sociedades cooperativas constituídas conforme á la Ley de Mayo de 1903; construir y explotar, por cuenta del Municipio, un albergue popular destinado á recoger durante la noche á los que no pueden tener una habitación propia, mediante un gasto que no exceda de 30 ó 25 céntimos por noche, y, finalmente, formar un censo que exprese la necesidad de las casas populares en Génova.

El 30 de Julio del mismo año decidió el Municipio de Florencia, en vista de las mociones presentadas por dos Concejales, conceder un terreno de 14.000 metros cuadrados, propiedad del Municipio, á Sociedades cooperativas constituídas conforme á la Ley de Marzo de 1903, mediante el pago en diez años del precio del solar, con la garantía hipotecaria del mismo. Decidió además promover la fundación de Sociedades cuyo objeto fuese construir casas baratas, facilitando la mitad ó la tercera parte del capital necesario y obteniendo la otra mitad ó los dos tercios restantes de un empréstito, con la garantía de las casas construídas y con interés de 3 y 1/2 por 100.

Por su parte, el Ayuntamiento de Venecia viene trabajando por resolver el grave problema de las habitaciones obreras. En 1891, persuadido de la necesidad y de la urgencia de mejorar las condiciones de las casas habitadas por la clase pobre, y juzgando que el medio más adecuado es interesar á los capitalistas en la obra, determinó favorecer la construcción de casas nuevas otorgando premios á sus dueños. Dos años después, no contento el Ayuntamiento con el aliciente del premio, quiso contribuir por otros medios á la solución del problema, ocupándose directamente en la construcción de casas. Puesto de acuerdo con la Caja de Ahorros, nombró una Comisión encargada de dirigir las obras, con un capital de 500.000 liras, prestado por dicha Caja. Construyéronse primeramente tres casas; luego un grupo de siete, y más tarde otros dos grupos importantes. Con estas construcciones dispondrá el Ayuntamiento veneciano de 299

cuartos, capaces para 1.566 personas, mediante un desembolso de 1.259.438 liras.

No se reduce á esto la acción del Ayuntamiento. Enterado de que por el próximo cierre del establecimiento Neville quedaría disponible en San Rocco un espacio de cerca de 15.000 metros cuadrados, con muchos edificios que podrían transformarse fácilmente en habitaciones, la Municipalidad se apresuró á adquirirlo en 282.000 liras. El Ayuntamiento veneciano ha empleado ya en mejorar las habitaciones de la clase pobre más de un millón y medio de liras. Esto no obstante, cree que no debe descuidar por eso la iniciativa privada, y ha conservado los premios de construcción. Los fundados en 1891 son anuales y duran diez años consecutivos. Consisten en una subvención de 0,20 liras por cada metro cúbico construído en espacios libres, y de 0,15 por cada metro cúbico construído sobre casas ya existentes. La Comisión, deseando favorecer las construcciones destinadas á viviendas obreras, rogó al Ayuntamiento que otorgase un premio á las transformaciones radicales de edificios que no estaban destinados en su origen á habitaciones. El Ayuntamiento votó este nuevo premio.

En Venecia, pues, se procura resolver el problema social de las habitaciones mediante la acción directa del Municipio y la iniciativa privada. La acción directa del Municipio se ejerce por una Comisión, compuesta de tres personas designadas por el Ayuntamiento y de otras designadas por la Caja de Ahorros, bajo la presidencia del Alcalde. Esta Comisión se ocupa con entera independencia de la compra de solares y de la construcción de casas, facilitando el Ayuntamiento los fondos. El producto de las casas ya construídas se destina á nuevas edificaciones. Las casas forman parte de los bienes municipales, y se administran por la Comisión, bajo la inspección del Ayuntamiento.

La ciudad de Berna, después de las numerosas obras efectuadas por la Compañía ferroviaria central, de la construcción de nuevos edificios públicos y del desarrollo de la fábrica de armas, vió que su población aumentaba considerablemente y que las gentes se veían en la necesidad de dormir en sotabancos, en tabernas y hasta en las calles, como lo asegura una información hecha por una Comisión nombrada para estudiar las condiciones de los alojamientos. Sometida al Consejo municipal la cuestión, tuvo adversarios en aquellos que sostenían que no era conveniente la construcción de habitaciones por cuenta del Municipio, puesto que atraería á mayor número de obreros, y en los que afirmaban que el malestar era transitorio. Los partidarios del proyecto decían, por su parte, que los males presentes,

más que á decrecer, tendían á aumentar cada vez más, y que la mala condición de las casas obreras era el factor más grande de la creación de un proletariado vicioso. La proposición relativa á la construcción de casas se aprobó en 1890, y se decidió destinar á ese objeto 800.000 francos, de los cuales 150.000 debían gastarse en un año solo. Surgieron de este modo 14 grupos aislados de casas dobles. En 1891 se votó un subsidio adicional de 120.000 francos para la construcción de nuevos edificios. En 1892 se contaban 33 grupos de casas, y se permitía el Consejo la construcción de 28 casas nuevas con las calles y plazas correspondientes (1).

2.—*La intervención de los Municipios, según la legislación.*

Hechas estas indicaciones, la Sección pasa á considerar el punto que al presente importa de una manera más concreta, á saber: ¿cómo debería la Ley regular la acción municipal en lo referente al fomento y mejora de las casas económicas é higiénicas para obreros y empleados modestos? Antes se ha señalado la doble dirección que puede tomar la intervención legislativa: de un lado, con respecto á la reforma de los barrios y á la construcción de los mismos, como un servicio municipal protegido por el Estado y suscitado por los organismos tutelares que la Ley cree; de otro, con respecto á la acción del Municipio en el problema de la habitación barata, considerada aislada ó particularmente, como obra que el propio Ayuntamiento puede acometer ó cuyo fomento debe procurar.

Esta doble intervención legislativa es, después de todo, la expresión actual del derecho positivo de la habitación barata en el mundo culto, y se manifiesta en las medidas encaminadas á facilitar la acción rápida de las Corporaciones locales en la transformación de los barrios obreros insalubres y en aquellas otras disposiciones que autorizan la intervención tutelar de dichas Corporaciones en la mejora de la habitación barata, orientándose quizá en el sentido de una posible *municipalización* de las casas económicas. En este punto cabe distinguir las diversas Leyes vigentes en los principales Estados contemporáneos, poniendo á un lado la amplia regulación del derecho inglés, y colocando de otro las Leyes del continente dictadas en Bélgica, Francia é Italia.

(1) Amoruso, ob. cit., pág. 174.

La Ley belga de 1889 autoriza á las Provincias y Municipios para aceptar donaciones y legados destinados á la «construcción de casas obreras». La Ley francesa de 1894 alude á las subvenciones que los Municipios y Departamentos pueden hacer á los Comités de Patronato; la Ley de 1906 acentúa la intervención de los organismos locales en estos términos: «Los Municipios y los Departamentos podrán emplear sus recursos en préstamos, en obligaciones, ó, en ciertas condiciones, en acciones, teniendo en cuenta: 1.° Que las casas no podrán enajenarse á precio inferior á su coste, ni alquilarse á precios inferiores al 4 por 100 de dicho precio: este rendimiento se considerará como renta libre de toda carga, y especialmente la amortización en treinta años para las casas individuales y en sesenta para las casas colectivas; 2.° Que este empleo de fondos se aprobará por decisión del Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, previo informe del Comité permanente del Consejo Superior de Habitaciones baratas, en cuyas deliberaciones tomará parte, para estos asuntos, el Director de Administración departamental y municipal del Ministerio del Interior. Supuesta la aprobación en la misma forma, los Municipios y los Departamentos podrán aportar á dichas Sociedades terrenos ó construcciones, siempre que el valor atribuído á tales aportaciones no sea inferior á su valor real, fijado por peritos: Podrán asimismo: 1.° Ceder amistosamente á las Sociedades referidas terrenos ó construcciones, sin que el precio de cesión pueda ser inferior á la mitad de su valor real, fijado por peritos; 2.° Garantizar hasta un 3 por 100 como máximum el dividendo de las acciones ó el interés de las obligaciones de dichas Sociedades durante diez años á lo sumo, á contar de su constitución.»

Tiene un carácter más acentuado y complejo la intervención de la Ley italiana en 1903. Dedica al asunto un capítulo especial, el VI, con el título de *Habitaciones populares construídas por los Municipios*, siendo sus disposiciones principales las siguientes:

«Cuando se reconozca la necesidad de procurar alojamiento á las clases menos acomodadas, y allí donde no existan las Sociedades indicadas en el art. 2.° de la presente Ley ó las instituciones á que se alude en el art. 22, ó resulte su acción insuficiente, se autorizará á los Municipios para emprender la construcción de habitaciones populares, para arrendarlas tan sólo, conforme á las Leyes vigentes y con sujeción á todas las disposiciones que regulan el ejercicio de servicios públicos por los Municipios.

»Las habitaciones populares no podrán alquilarse á familias que dispongan de un total de ingresos superior á 1.500 liras, ó bien á 300

liras por cada individuo de la familia, teniendo en cuenta las clasificaciones indicadas en el art. 4.°

»Los Municipios en donde se reconozca la necesidad de sanear los barrios insalubres ó de remediar las deficiencias de los alojamientos y habitaciones populares, deberán levantar, conforme á los artículos 68, 86 y 93 de la Ley de 25 de Junio de 1865 sobre expropiación por causa de utilidad pública, los respectivos planos reguladores y de ampliación.

»Para la ejecución de los proyectos de ampliación, los Municipios donde no haya terrenos disponibles quedan autorizados para valerse del art. 22 de la citada Ley, pidiendo la expropiación de los terrenos comprendidos en el mismo proyecto.

»Los solares para edificación resultantes de las expropiaciones podrán venderse ó concederse temporalmente, incluso á los particulares.»

Nada tiene que decir la Sección de la legislación inglesa, que puede verse casi íntegra en el Apéndice, y cuyo extracto, por concentrado que fuera, ocuparía amplio espacio. Baste indicar que es la legislación que desarrolla de una manera más detallada la intervención legal en el fomento y mejora de la habitación obrera, y de un modo más concreto en la reforma y transformación de los barrios obreros insalubres.

3.—*Solución aceptable.*

Tomando la Sección en cuenta todos estos antecedentes, estima que podrían incluirse en la Ley varias disposiciones en relación con algunas propuestas anteriores, encaminadas: 1.°, á facilitar é impulsar la acción municipal en la reforma de los barrios pobres insalubres; 2.°, á autorizar la intervención de los Municipios en la mejora de la habitación barata.

Como las Juntas de que habla el capítulo I habrían de cuidar de formar los inventarios y de practicar las informaciones para determinar las condiciones de la habitación modesta en el término municipal, nadie estaría más capacitado que ellas para llamar la atención de los Ayuntamientos acerca de la necesidad de acometer la reforma de un grupo de habitaciones que notoriamente reunan malas condiciones higiénicas, lo cual, naturalmente, no se opondría á que el Ayuntamiento iniciare por sí mismo la reforma. En este caso se trata-

ría sólo de la aplicación de la Ley especial, pudiendo así determinarse que, una vez denunciada por la Junta para el fomento de las casas baratas la existencia de un grupo de éstas que por sus malas condiciones constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan especialmente, el Ayuntamiento pueda proceder á su mejora y saneamiento con arreglo á la Ley.

Las demás disposiciones, que no estima la Sección necesario razonar especialmente, deberían encaminarse á regular el procedimiento á que el inevitable expediente habría de acomodarse, á fin de que se guardasen ciertas solemnidades y trámites.

Ante todo sería preciso el acuerdo de la Corporación municipal interesada, y, de ser afirmativo éste, es elemental que se formulase el *plan* de las obras necesarias y el presupuesto de gastos con la indicación de los recursos.

El plan de obras debería publicarse con su Memoria, y el Reglamento determinaría la forma en que habría de oirse á los que se creyesen perjudicados con el mismo. Seguidamente habría de remitirse el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oiría á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Á fin de facilitar la acción reformadora de los Ayuntamientos, sería indispensable aplicar á las obras el concepto de la expropiación forzosa.

Acordado el plan, no podría entrar en vías de ejecución sin los recursos necesarios. Caben dos hipótesis: que el Ayuntamiento los tenga, v. gr., procedentes de donaciones ó de otras fuentes, ó que no los posea por el momento y tenga que acudir á arbitrarlos por un procedimiento extraordinario, que, por regla general, sería el empréstito. Sería, pues, imprescindible facultar al Ayuntamiento para acudir al crédito, siempre que éste se desarrollase en condiciones adecuadas, la primera de las cuales habría de ser la de la amortización, verbigracia, en veinte años, plazo que es el mismo que suele pactarse con más frecuencia en las operaciones de amortización de casas vendidas á plazos.

Pero acordada la posibilidad del empréstito, se impondría la necesidad de garantir de alguna manera la amortización, comprometiendo en favor de la misma determinados recursos, á fin de que no pudieran en ningún caso distraerse para otras atenciones. Los recursos comprometidos podrían ser los que á continuación se indican, en su mayoría relacionados directamente con las obras que se trate de realizar, á saber:

1.° Las subvenciones que el Estado concediese al Municipio con arreglo á la Ley.

2.° El producto de la venta de los materiales de la demolición ó de los terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

3.° Impuestos especiales, establecidos previa aprobación del Gobierno.

4.° El producto de la venta al contado ó á plazos, y alquileres de las viviendas que se reformasen ó edificasen en lugar de las existentes.

La legislación inglesa aplica el principio de la expropiación á las reformas de los barrios insalubres con ciertas sabias y justas cortapisas. No cree la Sección que sería prudente adoptarlas todas; pero hay alguna que estima indispensable indicar.

Se recordará que la Junta, al formar el inventario de la habitación modesta, habrá de señalar las casas ó alojamientos que por su falta absoluta de condiciones aceptables deban reputarse como habitaciones impropias para albergue humano. Ahora bien: una habitación que es impropia para albergue humano, que es quizá hasta inaceptable para cobijar animales, no es una habitación. Y siendo así, ¿debe estimarse al justipreciarla en una reforma que se acometa, acaso para hacerla desaparecer, como tal habitación? La Sección cree que podría proponerse que, siempre que el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pida á la Junta el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables sean expropiadas, pagando sólo el valor del terreno y de los materiales demolidos.

Pasa la Sección al segundo aspecto de la acción municipal en el problema. La intervención del Municipio podría formularse afirmando que los Ayuntamientos puedan proteger las Sociedades constructoras, fomentarlas ó acordar por sí la construcción de viviendas higiénicas y baratas, solicitando al efecto la subvención del Estado y destinando á dichas construcciones los recursos de que disponga, ó contrayendo un empréstito en las condiciones indicadas en la Ley.

Dado el carácter social de una Ley como la que aquí se razona, y teniendo en cuenta que su fin principal tutelar es el bienestar económico y la mejora de la condición de la clase obrera, no se opondría á su espíritu, sino antes bien lo acentuaría, intensificando su acción, el disponer algo al efecto de conseguir que la aplicación y desarrollo de la Ley redundasen en beneficio de la clase trabajadora.

Los Ayuntamientos, para realizar las obras necesarias, tanto en el caso de que se trate de la transformación de un grupo de casas insa-

lubres como en el de que espontáneamente procedan á construir casas baratas, tendrán que someterse á las Leyes generales de contratación de obras y servicios públicos. ¿Sería una innovación peligrosa la de proponer ciertas preferencias en favor de los Sindicatos obreros legalmente constituídos? En el Senado ha quedado pendiente de discusión una proposición de Ley del Sr. Obispo de Astorga, estableciendo ciertos privilegios en pro de los gremios obreros en la ejecución de las obras del Estado, las Provincias ó los Ayuntamientos. La Sección tiene en estudio una modificación de la legislación actual en el mismo sentido, propuesta por el Instituto, y encuentra que quizá sería oportuno establecer en una Ley de habitaciones obreras alguna disposición á virtud de la cual las Asociaciones de trabajadores resultasen estimuladas, y de un modo más especial las de carácter cooperativo. Al efecto, podría acordarse una preferencia en favor de los Sindicatos obreros legalmente constituídos, en las subastas para la reforma de barrios ó construcción de casas baratas por los Ayuntamientos, preferencia que podría ser más especial en pro de las Sociedades de carácter cooperativo. Por otra parte, no sería acaso inoportuno dispensar á dichos Sindicatos de la prestación de fianza, cuando las obras no excediesen de cierta cantidad, rebajándose aquélla en otros casos.

Cree la Sección que, siguiendo el ejemplo de otras legislaciones, deberían indicarse las condiciones especiales á que los Ayuntamientos habrían de acomodarse en la explotación de las casas construídas, aparte las condiciones generales de que se hablará en el capítulo siguiente. Habrían de tender las condiciones especiales, sobre todo, á garantir los intereses municipales que se comprometen en la operación, disponiendo, por ejemplo, que, en *el caso de que la venta de una casa se haga á plazos, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la misma, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero*, y, además, *que las viviendas vendidas á plazos no sean hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.*

La Sección se remite á lo expuesto en el capítulo anterior sobre la combinación del seguro con la venta á plazos de las habitaciones baratas. Aunque no existen organismos tutelares que puedan desde luego favorecer el seguro, cree que sería conveniente indicar la operación de que se trata, declarando que para garantir el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos en caso de muerte del comprador, *el Ayuntamiento podrá exigir á éste que contrate un seguro sobre su vida por el tanto que se estime necesario.*

Algunas Leyes extranjeras dictan como medida de precaución, cuyo alcance no estima la Sección necesario razonar, la que supone la limitación de que la venta á plazos de las casas construídas por los Ayuntamientos ha de estipularse de modo que en ningún caso haya *que hacer pago alguno por el comprador luego que éste hubiere cumplido sesenta años.*

CAPÍTULO IV

CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA LEY

1. — *Condiciones de las casas. Exigencias legales.*

Breves palabras bastarán para razonar este capítulo; es una consecuencia necesaria de las exenciones y auxilios que en la Ley se ofrezcan, y además lo impone la necesidad de procurar ciertas garantías de que habrá de cumplirse el fin que la Ley persigue de fomentar la construcción de habitaciones baratas é higiénicas destinadas á las clases modestas. Ya, al exponer la economía general de las Leyes extranjeras análogas al proyecto que aquí se estudia, se indica que su mecanismo entraña estas indicaciones: concesión de tales ó cuales beneficios á los que construyen casas, siempre que se acomoden á determinadas condiciones. (Véase Ley austriaca, Ley francesa, Ley italiana.)

De estas condiciones, la primera es la que se refiere á las personas á quienes se han de destinar las casas; no debe olvidarse que estas Leyes responden á una crisis de la habitación modesta que sufren más directamente los obreros, y, en general, las clases de pocos recursos. Parece, pues, indispensable señalar de una manera expresa el destino inmediato de las habitaciones que se construyan aspirando á gozar de los beneficios de la Ley. Así lo hacen las Leyes, de una manera implícita, cuando hablan de casas para obreros, y de un modo explícito las Leyes italiana de 1903 y francesa de 1906, por ejemplo. Así estima la Sección que podría hacerse aquí, disponiendo que las habitaciones habrían de alquilarse ó venderse á obreros ó personas de sueldo modesto, que, sin embargo, no se debería fijar de una manera general, por lo variable de las condiciones de la vida en las distintas localidades.

Otra condición de carácter económico, enderezada á garantir uno de los fines de la Ley, sería la del alquiler máximo de las nuevas vi-

viendas para considerarlas *baratas,* y por ende dignas de los favores legales; pero tampoco debería determinarse el valor del alquiler de una manera general: sería preciso dejar esta tarea á las Juntas, que habrían de fijar el máximum respectivo teniendo en cuenta las circunstancias del inmueble y los cambios que puede experimentar la propiedad en períodos que podrían ser de cuatro años.

Complemento de la anterior disposición debería ser otra encaminada á acentuar el carácter tutelar de las Sociedades constructoras y á orientar su acción en el sentido mismo de su fin. Desde el momento en que se trate de Sociedades que pueden recibir subvenciones del Estado, de las Diputaciones y de los Municipios, y que además gocen de los beneficios fiscales propuestos, no parece que debería considerarse su labor como un negocio de especulación industrial libre. La Ley italiana, tantas veces citada, exige como condición, para que las Sociedades cooperativas constructoras de casas ó de crédito puedan recibir préstamos de las Cajas de Ahorros y demás instituciones autorizadas, que «establezcan en sus Estatutos que el dividendo anual de los accionistas no pueda ser superior al 4 por 100 del capital efectivamente ingresado».

De conformidad con estas indicaciones podría proponerse, respecto de las Sociedades, que en ningún caso repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto de beneficios, debiendo destinarse los mayores beneficios obtenidos á ensanchar la acción de la Sociedad.

Por último, es natural que las casas baratas deban acomodarse á las exigencias de la higiene; es esto elemental, y las Leyes procuran regular esta relación con especial cuidado; el que la habitación sea higiénica es uno de los fines de esta legislación tutelar y de fomento; resultaría contradictorio con estos fines no tomar las precisas precauciones para conseguir que las Empresas ó Municipios que aspirasen á gozar de los beneficios de la Ley acomoden sus edificaciones á las reglas aconsejadas por la higiene especial de la habitación. Lo que no cree necesario la Sección es especificar en detalle las reglas y condiciones exigibles en la Ley; es materia esta que parece más propia de los Reglamentos; así procede la Ley italiana de 1903. La Ley quizá debería limitarse á formular principios generales, como por ejemplo:

Que las casas que se construyan se acomoden á las *condiciones generales higiénicas, de capacidad y distribución* que el Reglamento determine. Que se sometan al *examen y aprobación de la respectiva Junta de fomento de las habitaciones baratas las bases de arrendamiento y venta de las viviendas y los Estatutos de las Sociedades.* Que se dé

cuenta á dichas Juntas del *terreno* en que se trata de edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higienización que las mismas determinen. Que se notifique á las referidas Juntas el *comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á las mismas corresponde.* Por último, *que los constructores se sometan á las prescripciones del Reglamento y demás disposiciones que se dicten para la ejecución de la Ley.*

2.—*La venta. El seguro.*

Dado el carácter popular de la Ley que se estudia, y teniendo en cuenta su sentido intervencionista, conviene hacer en ella alguna indicación sugestiva respecto del modo como podría disponerse de las casas baratas. Claro es que éstas han de edificarse, bien sea para alquilarlas, bien para venderlas; pero importa quizá indicar la legitimidad de aquel procedimiento de enajenación que es hoy de uso universal, y mediante el cual se facilita la difusión de la propiedad de las casas entre obreros y personas de escaso haber. Basta leer los Estatutos de las Asociaciones constructoras de casas para obreros para ver cómo se acude á la venta á plazos mediante la combinación del pago de un alquiler modesto y de una amortización de capital, tomando las necesarias precauciones al efecto de asegurar éste y de no perturbar la vida económica de la Sociedad constructora. Por otra parte, las Leyes aluden constantemente á este sistema de enajenación, sobre todo para sugerir la aplicación del seguro. La Sección se remite, en cuanto á la intervención del seguro, á lo expuesto más arriba; pero por las razones allí anotadas, cree que no podría hacerse otra cosa por el momento que indicar la legitimidad de la combinación del seguro con la venta á plazos de las casas baratas, á fin de garantir el pago de los no vencidos en caso de muerte del comprador. No cree la Sección que debería entrarse en otros detalles, los cuales, dado el alcance de la Ley que se estudia, más parecen propios de los Reglamentos de las Sociedades constructoras. Por lo que se refiere al destino de las casas económicas, parece que lo capital sería afirmar, con la indicación de que han de ser aquéllas para obreros ó clases modestas, el que puedan ser alquiladas ó vendidas, y que la venta pueda hacerse á plazos, siendo legítima en este caso la contratación de un seguro como garantía.

CAPÍTULO V

SUCESIÓN HEREDITARIA DE LAS CASAS BARATAS

Las Leyes francesas de 1894 y de 1906, y la italiana de 1903, contienen, por vía de complemento de las disposiciones encaminadas á fomentar la construcción de las habitaciones económicas y á facilitar su adquisición por los obreros ó empleados modestos, varias reglas derogatorias del derecho general de sucesión hereditaria. Se ha estimado en esos dos países, y en Bélgica, como luego se verá, que la obra del legislador quedaba en el aire, sin garantías de verdadera eficacia, si después de esforzarse por levantar el hogar doméstico, y de asegurar su goce al trabajador ó empleado, se consentía que á la muerte de éste la obra se deshiciese bajo la acción del régimen hereditario de los respectivos Códigos civiles.

«Es mucho—decía M. Siegfried—crear un hogar al obrero, facilitarle los medios de tener una casa que sea suya; pero esto no basta: es preciso completar la obra, asegurando á la propiedad conquistada una estabilidad de que hoy carece por completo.

»Nuestro régimen actual de sucesión ocasiona grandes molestias al obrero que desea adquirir un hogar. La perspectiva de una venta inevitable en caso de defunción, detiene y desanima á buen número de trabajadores que, con gran satisfacción, consagrarían sus economías á la compra de una casa. El daño más grande que sufre en nuestro país el propietario de una casa individual, es la obligación de vender judicialmente los bienes inmuebles cuando entre los herederos hay individuos incapacitados, cuando los coherederos mayores de edad desean salir de la indivisión y no se ponen de acuerdo para hacer amistosamente el reparto; finalmente, cuando los bienes no pueden repartirse cómodamente en especie. Esta eventualidad de la venta judicial es muy frecuente, sobre todo tratándose de la casa pequeña poseída por el obrero, casa que, por lo común, constituye el único elemento del activo de la herencia» (1).

«Los americanos—añade—han avanzado mucho en el camino de la protección estableciendo el *homestead*. La casa que ocupa con los

(1) Siegfried, *Proposition de Loi* citada. — *Bulletin* cit., III, pág. 94.

suyos el cabeza de familia, así como los terrenos que la rodean si está en el campo, se halla á cubierto de cualquier embargo hasta una extensión determinada y de un cierto valor. Después de su muerte, el cónyuge supérstite y los hijos, hasta la mayoría de edad del último, pueden invocar esta exención. Además, el *homestead* no puede enajenarse sin el consentimiento de la mujer. El valor de la finca objeto de esta franquicia oscila entre 1.500 francos en Pensylvania y 10.000 francos en Luisiana. Para el legislador americano, el principio de la exención descansa en el hecho de que la familia es el primer acreedor del propietario; el matrimonio y la paternidad engendran para el padre obligaciones, entre las cuales la primera es la de proveer á su familia de un *homestable*.»

La Ley belga de 1889 no contenía disposiciones análogas á las de las Leyes francesa é italiana; pero esta laguna ha venido á colmarla la Ley de 16 de Mayo de 1900, acerca de la cual M. Weber dice lo que va á leerse, comparando su criterio con el formulado en la Ley francesa de 1894:

«El régimen de sucesión organizado por los Códigos civiles francés y belga era un gran obstáculo para la reconstitución del hogar. Parecía inútil y peligroso alentar al obrero á convertirse en propietario de una casa que, á su muerte, tendría forzosamente que venderse en subasta pública, ya fuera por dejar hijos menores de edad, ya porque algún heredero se opusiera á un reparto amistoso. Si la casa—decían—, fruto de los salarios ahorrados con gran trabajo, debe adjudicarse el día de mañana á un extraño, y los gastos de la licitación deben gravar pesadamente la herencia y hasta absorberla por completo, más vale que se abstenga y que renuncie á ser dueño.»

Alude luego M. Weber á las Leyes francesa y belga, y dice:

«El principio fundamental es el mismo: para ciertas sucesiones pequeñas, sustituir el reparto forzoso con el mantenimiento posible de la indivisión; sustituir á la licitación la adjudicación, previa tasación.

»En Francia, la propiedad familiar, privilegiada de este modo, no puede ser sino una casa cuyo valor de inquilinato debe ajustarse á los límites del art. 5.° de la Ley de 1894. Es preciso, además, que sea lo único que posea su dueño, y que esté ocupada el día de su muerte por aquél, por su cónyuge ó por uno de sus hijos.

»En Bélgica, ciertas disposiciones se aplican exclusivamente á la casa del difunto, pero otras se refieren á todos los inmuebles cuya renta, según catastro, no excede de 300 francos. Poco importa que

estos inmuebles sean casas ó terrenos; que el difunto tuviera uno ó varios; que los haya ocupado ó cultivado por sí mismo, ó alquilado ó hecho cultivar por otros. Una sola cosa se tiene en cuenta: su renta, según catastro, no debe exceder de 300 francos. De este modo, hecha para todo el mundo, la nueva Ley va mucho más allá que las anteriores; la de 1889, que concierne exclusivamente á los obreros y no contiene disposición alguna tocante al régimen de sucesión; la Ley de 1896, que concede únicamente al cónyuge supérstite un derecho de preferencia para gozar de un usufructo legal» (1).

No copia la Sección las disposiciones de las Leyes francesa y belga, que pueden verse íntegras en el *Apéndice* correspondiente.

La Ley italiana de 1903 contiene, como se ha indicado, disposiciones de análogo alcance y muy sencillas, que acaso bastarían para el objeto que se persigue. Dos principios se proclaman: 1.º, el mantenimiento de la integridad de la propiedad de la casa en favor del coheredero que lo solicite, previa indemnización á los demás coherederos; 2.º, el reconocimiento en favor del cónyuge viudo y no divorciado de un derecho de habitación, derecho que se reconoce también á los menores.

La Sección estima que no puede menos de abordarse el problema de la sucesión hereditaria de las casas baratas; parece esta una de las exigencias del nuevo derecho de la habitación económica, impuesta por la consideración especial de los efectos que este nuevo derecho busca: la difusión de la pequeña propiedad por las clases modestas y la garantía de la continuidad de la familia mediante la estabilidad de aquélla.

Abandonada la obra social de estas Leyes á la acción del derecho común, la difusión de la propiedad de la casa no podría verificarse sino en condiciones difíciles, expuesta siempre á una destrucción inevitable al fallecer el primer propietario.

Basta recordar los términos de nuestro Código civil en las disposiciones aplicables á una herencia cualquiera.

«Art. 1.051. Ningún coheredero podrá ser obligado á permanecer en la indivisión de la herencia, á menos que el testador prohiba expresamente la división. Pero, aun cuando la prohiba, la división tendrá siempre lugar mediante alguna de las causas por las cuales se

(1) E. Weber, *Le Loi belge du 16 mai 1900 sur le régime successorial des petits héritages.—Bulletin de la Société française des habitations à bon marché,* 1901.

extingue la sociedad (1).—Art. 1.062. Cuando una cosa sea indivisible ó desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse á uno á calidad de abonar á los otros el exceso en dinero. Pero bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga.»

De seguir el criterio general adoptado por las Leyes, sería preciso modificar estos artículos y otros del Código civil.

Advierte la Sección que sus consideraciones se ciñen pura y exclusivamente á la sucesión de las casas baratas, que no se plantea el problema entero de las pequeñas herencias, ni, por tanto, de una modificación general del régimen hereditario. Lo esencial sería que se facilitase la permanencia de la propiedad de las casas, á que la Ley ha de referirse, en la familia del obrero, evitando la subasta y garantizando la integridad material del hogar al viudo y á los hijos menores del trabajador ó empleado propietario; todo lo cual cree la Sección que podrá conseguirse adaptando las disposiciones de la Ley italiana de 1903 en esta ó parecida forma: Cuando se trate de la herencia de una casa construída con arreglo á esta Ley: 1.° Se reservaría al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa durante toda su vida y mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que, con arreglo al Código civil, le correspondan; 2.° Se reservaría igual derecho de habitación á los menores del difunto hasta que lleguen á la mayor edad; 3.° En el caso de que no hubiese cónyuge viudo y los menores llegasen á la mayor edad, y cuando no hubiese menores y concurriesen varios herederos, la casa se adjudicaría, en primer término, al que pagase en metálico á los demás la parte que les corresponda, según tasación hecha por la Junta de fomento de las habitaciones, si no hubiese acuerdo entre los interesados. Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento del pago, sería preferido el que fuera obrero ó empleado, según lo dispuesto en la Ley. En igualdad de circunstancias decidiría la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

---

(1) Art. 1.700. La sociedad se extingue: 1.° Cuando expira el término por que fué constituída; 2.° Cuando se pierde la cosa ó se termina el negocio que le sirve de objeto; 3.° Por la muerte natural, interdicción civil ó insolvencia de cualquiera de los socios, y en el caso previsto en el artículo 1.699; 4.° Por la voluntad de cualquiera de los socios, con sujeción á lo dispuesto en los artículos 1.705 y 1.707.

CONCLUSIÓN

La Sección da con lo expuesto por terminada su tarea de razonar las *Bases para un proyecto de Ley de casas para obreros ó de casas baratas*. No necesita añadir que la Ley tendría que desarrollarse en un amplio Reglamento; en varias ocasiones del razonamiento queda tal necesidad indicada ya; pero, aunque así no fuese, la índole misma de estas Leyes pide una serie de disposiciones reglamentarias adecuadas para desarrollar sus principios y para hacer positivamente eficaces no pocas de sus disposiciones.

CUARTA PARTE

Proyectos de Ley sobre casas baratas.

CUARTA PARTE

Proyectos de Ley sobre casas baratas.

I

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

Proyecto de Ley sobre casas para obreros: casas baratas (Tramitación).

Bases presentadas al Pleno por la Sección 1.ª técnico-administrativa.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS JUNTAS PARA EL FOMENTO Y MEJORA DE LAS HABITACIONES BARATAS

1.° El Gobierno, por su propia iniciativa ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó del Ayuntamiento respectivo, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución, en cualquier Municipio, de una Junta de Fomento y Mejora de las Habitaciones baratas.

2.° Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto;

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas, cooperativas ó de carácter industrial para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular para facilitar préstamos á los que deseen adquirirlas;

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades cooperativas dedicadas exclusivamente á la construcción, arriendo ó venta de casas en las condiciones de la presente Ley y con el destino que en la misma se prescribe;

d) Proponer al Gobierno ó á las Autoridades locales las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones baratas;

e) Organizar concursos, otorgar premios, y, en general, utilizar cuantos medios conceptúen adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas;

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que vivan las clases trabajadoras; al efecto, cada Junta, una vez constituída, podrá proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables;

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó los particulares edifiquen, á fin de que respondan á las exigencias de la Ley, proponiendo á las Autoridades que corresponda la suspensión de los beneficios de la misma cuando aquéllas no reunan las condiciones legales;

h) Comunicar á las Autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano;

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las Autoridades locales les encomienden relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán también efectuar las informaciones que estimen oportunas;

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas cuando soliciten los beneficios de la Ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

3.° Las Juntas de que se habla en las disposiciones anteriores se constituirán por Real decreto.

4.° Las Juntas constarán de nueve Vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, un Médico y un Concejal, nombrados por el Gobernador de la provincia á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis Vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes, dos por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

5.º La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su Presidente de entre sus miembros. Luego que se constituya nombrará un Secretario que no sea Vocal, el cual disfrutará una gratificación que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el Reglamento determine.

6.º Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir donaciones y legados y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse el producto de los mismos á alguno de los objetos que la Ley les encomienda.

7.º Los gastos de personal y material indispensables de las Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

8.º Las Juntas de Fomento y Mejora de las Habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será, además, el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales todos los años una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS HABITACIONES BARATAS

9.º Las casas que se construyan según las condiciones de la presente Ley, estarán exentas de toda contribución ó impuesto durante veinte años.

10. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta Ley se refiere, estarán exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros ó empleados de sueldo modesto.

11. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta Ley se refiere, se redactarán en papel común y estarán exentos del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

12. Si, transcurridos tres años de efectuado el contrato á que se refiere el número anterior, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllos pagará los impuestos y derechos exceptuados, y los que en adelante le correspondieren hasta que se comience la edificación de las casas baratas, según la Ley.

13. Los contratos de arrendamiento de casas baratas se redactarán en papel común. La venta de las mismas estará exenta de todo impuesto.

14. Se considerarán incluídos en las exenciones de impuestos á que se refieren las bases anteriores, cuando á ello hubiere lugar, los terrenos y edificaciones destinados al servicio común ó recreo de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construídas, con arreglo á lo que la presente Ley preceptúa.

15. Las exenciones de impuestos cesarán, respecto de las casas, cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habitaciones baratas, según la Ley, y respecto de los terrenos cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de Fomento y Mejora de las Habitaciones baratas.

16. La constitución y las modificaciones de las Sociedades dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la Ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas, estarán exentas del pago de todo impuesto.

17. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que se estime prudente, destinada:

1.° Á subvenciones á las Juntas creadas por la Ley.

2.° Á subvenciones á las Sociedades constructoras de casas higiénicas y baratas que se acomoden á las disposiciones de la presente Ley.

3.° Á subvenciones á los Ayuntamientos para los trabajos de reforma de los barrios insalubres y pobres.

4.° Á subvenciones á los Ayuntamientos que se propongan construir casas baratas.

18. La distribución del crédito de que trata la base anterior, se hará todos los años por el Ministerio de la Gobernación, teniendo en cuenta lo dispuesto en la base 17, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, y con arreglo á las disposiciones siguientes.

19. No podrá destinarse á las subvenciones á que se refiere el apartado 1.° de la base 17 más que el 10 por 100 del crédito consignado en cada presupuesto.

En la concesión de subvenciones á las Sociedades constructoras, se guardará el orden de preferencia siguiente: 1.º Las Sociedades cooperativas compuestas de obreros ó de empleados de sueldo modesto; 2.º Las Sociedades benéficas constituídas con donativos ó legados; 3.º Las demás Sociedades constructoras que soliciten los beneficios de esta Ley, sometiéndose á sus preceptos. No podrá dedicarse á estas subvenciones más del 40 por 100 del crédito cada año.

Ninguna subvención podrá exceder del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad respectiva durante el año.

En cada grupo de Sociedades de los enumerados anteriormente, será preferida para la concesión de subvenciones la que tuviere más casas construídas en la fecha de las solicitudes. Esto no obstante, podrá destinarse el 20 por 100 de lo correspondiente á las Sociedades constructoras, según el párrafo 2.º de esta base, á subvencionar á las que se constituyan en el año respectivo.

20. Las subvenciones á los Ayuntamientos para la reforma de los barrios insalubres, no podrán otorgarse sino después que aquéllos justifiquen que cuentan con recursos suficientes para realizarla. La subvención á cada Ayuntamiento no podrá exceder, en ningún caso, del 20 por 100 del gasto calculado.

En la concesión de estas subvenciones se preferirá el Municipio que proyecte la reforma de mayor importancia.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 20 por 100 del crédito consignado cada año.

21. Las subvenciones á los Ayuntamientos para construir casas baratas, se otorgarán teniendo en cuenta: 1.º Que no podrá disponerse por este concepto más que del 30 por 100 del crédito consignado, y 2.º Que en ningún caso se concederá más del 20 por 100 del capital que el Ayuntamiento se proponga emplear en el año.

22. Las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad podrán destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á esta Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas.

En el Reglamento, después de oir las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad existentes en España, se determinará el máximum de capital que podrá aplicarse á los objetos indicados en el párrafo anterior, así como las condiciones de los préstamos.

También podrán estas instituciones destinar una parte de sus beneficios á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas, según lo dispuesto en esta Ley, siendo consideradas, para los

efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas de obreros ó empleados modestos, constructoras de las referidas casas, y gozando además de todos los beneficios de la presente Ley.

CAPÍTULO III

LOS BARRIOS DE CASAS BARATAS Y LA INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

23. Denunciada por la Junta á que se refiere la base 1.ª la existencia de un grupo de casas que, por sus malas condiciones, constituyen un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.

24. Enterada la Corporación municipal de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente Ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma del grupo de viviendas denunciado.

Al plan de obras se acompañará Memoria razonándolo y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuenta para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oirse á los que se creyesen perjudicados con el mismo. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oirá á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

25. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública á los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la presente Ley.

26. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución.

Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito, amortizable, á lo sumo, en veinte años.

27. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.º Las subvenciones que el Estado le concediese con arreglo á esta Ley.

2.° El producto de la venta de los materiales de la demolición, ó de terrenos sobrantes si á ello hubiere lugar.

3.° Impuestos especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

4.° El producto de la venta, al contado ó á plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen ó edifiquen en lugar de las existentes.

28. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados se pedirá á la Junta de que habla el capítulo I de esta Ley el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables serán expropiadas, pagando sólo el valor del terreno y de los materiales demolidos.

29. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere la base 17, destinando á dicha construcción los recursos de que dispongan ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en la base 26 y números 1.° y 4.° de la 27. También podrán consignar en sus presupuestos anuales una cantidad que no excederá del 3 por 100 del empréstito contraído, y mientras dure su amortización, para atender al pago del mismo.

30. En las subastas para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, los Sindicatos obreros legalmente constituídos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter de cooperativos.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos quedan exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido si la obra excediese de dicha cantidad.

31. En el caso de que la venta se haga á plazos, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

32. Para garantir el pago de la amortización de las viviendas

vendidas á plazos en caso de muerte del comprador, el Ayuntamiento podrá exigir á éste que contrate un seguro sobre su vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro á que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

33. La venta á plazos de las casas construídas por los Ayuntamientos se estipulará de modo que en ningún caso haya que hacer pago alguno por el comprador luego que éste hubiere cumplido sesenta años.

CAPÍTULO IV

CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA LEY

34. Para que los particulares, Sociedades y Ayuntamientos que construyan viviendas puedan gozar de los beneficios de esta Ley, será preciso:

1.° Que dichas viviendas se destinen á obreros de la industria ó de la agricultura ó á empleados de un sueldo inferior al que las Juntas de que habla el capítulo I determinen en cada localidad.

2.° Que cuando las casas se den en arriendo no se estipule un alquiler superior al que dichas Juntas fijasen cada cuatro años, entendiéndose que, una vez estipulado aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el arriendo.

3.° Si se trata de Sociedades, que en ningún caso repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto de beneficios, debiendo destinar los mayores beneficios obtenidos á ensanchar la acción de la Sociedad.

4.° Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales higiénicas y de capacidad y distribución que el Reglamento determine.

5.° Que se sometan al examen y aprobación de la respectiva Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas las bases del arrendamiento y venta de las viviendas si se trata de particulares, y los Estatutos si se trata de Sociedades.

6.° Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que piensan edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higienización que la misma determine.

7.° Que notifiquen á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

8.° Que se sometan á las prescripciones del Reglamento y demás disposiciones que se dicten para la ejecución de la Ley.

35. Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el núm. 1.° de la base anterior.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro como garantía del pago de los no vencidos en caso de muerte del adquirente.

CAPÍTULO V

SUCESIÓN HEREDITARIA EN LAS CASAS BARATAS

36. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta Ley, se aplicarán á la sucesión las reglas siguientes:

1.ª Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa durante toda su vida y mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que con arreglo al Código civil le correspondan.

2.ª Se reservará igual derecho de habitación á los menores del difunto hasta que lleguen á la mayor edad.

3.ª En el caso de que no hubiere cónyuge viudo y los menores llegasen á la mayor edad, y cuando, sin haber menores, concurrieren varios coherederos, la casa se adjudicará en primer término al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan, según tasación hecha por la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas, si no hubiera acuerdo entre los interesados. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuese obrero ó empleado, según lo dispuesto en la Ley. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

DISPOSICIÓN FINAL

37. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la debida ejecución de la presente Ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

Madrid 20 de Marzo de 1907.—El Jefe de la Sección 1.ª, *Adolfo Posada*.

Proyecto de Ley sobre casas baratas redactado por la ponencia especial designada por el Instituto.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS JUNTAS PARA EL FOMENTO Y MEJORA DE LAS HABITACIONES BARATAS

Artículo 1.° El Gobierno, por su propia iniciativa ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó del Ayuntamiento respectivo, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución, en cualquier Municipio, de una Junta de Fomento y Mejora de las Habitaciones baratas.

Art. 2.° Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Estimular y favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto ó eventual.

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas ó cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular para facilitar préstamos á los que deseen adquirirlas.

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades cooperativas dedicadas exclusivamente á la construcción, arriendo ó venta de casas en las condiciones de la presente Ley y con el destino que en la misma se prescribe.

d) Proponer al Gobierno ó á las Autoridades locales las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones baratas.

e) Organizar concursos, otorgar premios, y, en general, utilizar cuantos medios conceptúen adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que vivan las clases trabajadoras; al efecto, cada Junta, una vez constituída, podrá proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas de buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables.

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó los

particulares edifiquen, á fin de que se ajusten á las exigencias de la Ley, proponiendo á las Autoridades que corresponda la suspensión de los beneficios de la misma cuando aquéllas no reunan las condiciones legales.

h) Comunicar á las Autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las Autoridades locales les encomienden relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán efectuar también las informaciones que estimen oportunas.

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas cuando soliciten los beneficios de la Ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

Art. 3.º Las Juntas de que se habla en las disposiciones anteriores se constituirán por Real decreto.

Art. 4.º Las Juntas constarán de nueve Vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, un Médico y un Concejal, nombrados por el Gobernador de la provincia á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis Vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes, dos por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades obreras elegirán además dos suplentes respectivamente.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Art. 5.º La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su Presidente de entre sus miembros. Luego que se constituya nombrará un Secretario que no sea Vocal, el cual disfrutará una gratificación que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el Reglamento determine.

Art. 6.º Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir donaciones y legados y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse el producto de los mismos á alguno de los objetos que la Ley les encomienda.

Art. 7.º Los gastos de personal y material indispensables de las

Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

Art. 8.° Las Juntas de Fomento y Mejora de las Habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será, además, el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. Al efecto se organizará en dicho Instituto un servicio especial de casas baratas.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales todos los años una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS HABITACIONES BARATAS

Art. 9.° Las casas que se construyan según las condiciones de la presente Ley, estarán exentas de toda contribución ó impuesto durante veinte años.

Art. 10. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta Ley se refiere, estarán exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros ó empleados de sueldo modesto.

Art. 11. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta Ley se refiere, se redactarán en papel común y estarán exentos del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Art. 12. Si, transcurridos tres años de efectuado el contrato á que se refiere el artículo anterior, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllos pagará los impuestos y derechos exceptuados, y los que en adelante le correspondieren hasta que se comience la edificación de las casas baratas según la Ley.

Art. 13. Los contratos de arrendamiento de casas baratas se redactarán en papel común. La venta de las mismas estará exenta de todo impuesto.

Art. 14. Se considerarán incluídos en las exenciones de impuestos á que se refieren las bases anteriores, cuando á ello hubiere lugar, los

terrenos y edificaciones destinados al servicio común ó recreo de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construídas con arreglo á lo que la presente Ley preceptúa.

Art. 15. Las exenciones de impuestos cesarán respecto de las casas cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habitaciones baratas según la Ley, y respecto de los terrenos cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de Fomento y Mejora de las Habitaciones baratas.

Art. 16. La constitución y las modificaciones de las Sociedades dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la Ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas, estarán exentas del pago de todo impuesto.

Art. 17. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que se estime prudente, destinada:

1.° Á subvenciones á las Juntas creadas por la Ley.

2.° Á subvenciones á las Sociedades constructoras de casas higiénicas y baratas que se acomoden á las disposiciones de la presente Ley.

3.° Á subvenciones á los Ayuntamientos para los trabajos de reforma de los barrios insalubres y pobres.

4.° Á subvenciones á los Ayuntamientos que se propongan construir casas baratas.

Art. 18. La distribución del crédito de que trata el artículo anterior se hará todos los años por el Ministerio de la Gobernación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 17, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 19. No podrá destinarse á las subvenciones á que se refiere el número 1.° del art. 17 más que el 10 por 100 del crédito consignado en cada presupuesto.

En la concesión de subvenciones á las Sociedades constructoras se guardará el orden de preferencia siguiente: 1.° Las Sociedades cooperativas compuestas de obreros ó de empleados de sueldo modesto; 2.° Las Sociedades benéficas constituídas con donativos ó legados; 3.° Las demás Sociedades constructoras que soliciten los beneficios de esta Ley sometiéndose á sus preceptos. No podrá dedicarse á estas subvenciones más del 40 por 100 del crédito cada año.

Ninguna subvención podrá exceder del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad respectiva durante el año.

En cada grupo de Sociedades de los enumerados anteriormente será preferida para la concesión de subvenciones la que tuviere más casas

construídas en la fecha de las solicitudes. Esto no obstante, podrá destinarse el 20 por 100 de lo correspondiente á las Sociedades constructoras, según el párrafo segundo de este artículo, á subvencionar á las que se constituyan en el año respectivo.

Art. 20. Las subvenciones á los Ayuntamientos para la reforma de los barrios insalubres no podrán otorgarse sino después que aquéllos justifiquen que cuentan con recursos suficientes para realizarla. La subvención á cada Ayuntamiento no podrá exceder en ningún caso del 20 por 100 del gasto calculado.

En la concesión de estas subvenciones se preferirá el Municipio que proyecte la reforma de mayor importancia.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 20 por 100 del crédito consignado cada año.

Art. 21. Las subvenciones á los Ayuntamientos para construir casas baratas se otorgarán teniendo en cuenta: 1.º, que no podrá disponerse por este concepto más que del 30 por 100 del crédito consignado, y 2.º, que en ningún caso se concederá más del 20 por 100 del capital que el Ayuntamiento se proponga emplear en el año.

Art. 22. Las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad podrán destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á esta Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas.

En el Reglamento, después de oir las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad existentes en España, se determinará el máximum de capital que podrá aplicarse á los objetos indicados en el párrafo anterior, así como las condiciones de los préstamos.

También podrán estas instituciones destinar una parte de sus beneficios á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas, según lo dispuesto en esta Ley, siendo consideradas, para los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas de obreros ó empleados modestos constructoras de las referidas casas, y gozando además de todos los beneficios de la presente Ley.

CAPÍTULO III

DEL SEGURO

Art. 23. Se creará en el Instituto Nacional de Previsión, con separación de sus restantes funciones, una Sección de Seguro popular de vida, dedicada principalmente á las operaciones de seguro mixto que

tengan por objeto garantizar en un plazo determinado ó á la muerte del asegurado, si ocurriese antes, el reembolso de los préstamos para la construcción ó adquisición de casas baratas á que se refiere esta Ley.

Art. 24. La expresada Sección quedará comprendida en la organización administrativa y técnica del referido Instituto Nacional, y se aplicarán á sus contratos las reglas de exención establecidas para los de retiros obreros, salvo lo especialmente dispuesto en este capítulo.

Art. 25. El capital inicial de garantía afecto á la Sección de Seguro popular de vida se constituirá por el Estado, y no será inferior á 500.000 pesetas.

Art. 26. La parte del activo equivalente al Fondo de reserva matemática que corresponda á las expresadas operaciones de seguro se administrará por el Instituto separadamente de los demás bienes. Si se trata de valores, se depositarán en el establecimiento que tenga á su cargo la Tesorería del Instituto Nacional de Previsión, y si de bienes inmuebles, el Instituto constituirá sobre ellos una hipoteca á favor de los tenedores de pólizas de seguro de vida.

Art. 27. Formará parte del personal de la Sección de Seguro popular de vida un Asesor Médico, nombrado por el Consejo de Patronato del Instituto Nacional de Previsión, cuyas principales funciones serán las de atender á la organización en todas las provincias del servicio de Médicos reconocedores, formular instrucciones para el examen facultativo é informar acerca de la admisión de riesgos y declaración de siniestros.

Art. 28. El límite máximo admisible sobre una sola vida es de 5.000 pesetas.

Art. 29. El acuerdo sobre las proposiciones de seguro supone un previo reconocimiento médico por un Facultativo admitido al efecto y la facultad discrecional de la Junta de gobierno para aceptar ó declinar, sin explicaciones, las proposiciones.

Art. 30. El reconocimiento de proponentes de seguro en el Instituto Nacional de Previsión será obligatorio para los Médicos que se hallen al servicio del Estado, previa declaración por Real decreto referente á cada clase de dichos funcionarios cuyos servicios considere conveniente el Gobierno utilizar con este objeto y de conformidad con el Arancel de derechos que se publique por el Ministerio de la Gobernación, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, al Nacional de Previsión y á la Real Academia de Medicina.

Art. 31. En el caso de acreditar el reconocimiento médico un estado anormal de salud que no impida la admisión del riesgo, podrá ser aceptado el seguro si se somete el solicitante á diversos pe-

ríodos sucesivos de [illegible] especial, entendiéndose que, si ocurriese el fall[illegible] del asegurado condicional durante el primer período, [illegible] debería devolvérseles á sus derechohabientes las cuotas percibidas, y si acaeciera en los restantes, se les entregaría una parte de capital, en progresión creciente y previamente determinada.

Art. 32. El Instituto puede conceder á sus pólizas indisputabilidad legal, renunciando, á partir de determinado período desde la emisión de las mismas, á los derechos de rescisión del contrato que reconozca la legislación vigente.

Art. 33. Las tarifas de cuotas se fijarán con arreglo al pago mensual anticipado, deduciéndose el 3 por 100 en el caso de que el asegurado prefiera el pago anual.

Art. 34. Si dejase de satisfacerse alguna cuota en el mes siguiente á su vencimiento, el asegurado tendrá derecho á que se emita á su favor una póliza reducida, con los mismos vencimientos finales de la originaria, sin participación en los beneficios, y equivalente, en el seguro mixto, después de dos años de estar en vigor, á tantas avas partes del capital de aquélla como anualidades se hayan satisfecho en relación con la totalidad de las convenidas.

En casos justificados podrá la Junta de gobierno conceder el rescate en efectivo de dicha póliza reducida, con arreglo á condiciones de descuento basadas en cálculos actuariales.

Una póliza caducada puede revalidarse dentro del plazo de seis meses, á contar de la última cuota que dejó de satisfacerse, mediante informe médico satisfactorio y pago de las cuotas vencidas, con el interés de demora á razón del 3 por 100 anual.

Art. 35. Los asegurados podrán optar por el sistema de acumulación de beneficios ó por el de aplicación anual de los mismos á disminución de cuotas ó aumento de capital, después de dos años de hallarse vigente la póliza á que correspondan. En uno y otro caso, la declaración de beneficio se verificará anualmente, á partir del primer período bienal de funcionar la Sección.

Art. 36. Los capitales asegurados no podrán ser objeto de embargo ni de reclamación por herederos ó acreedores del contratante del seguro, dejando á salvo únicamente los derechos correspondientes á la entidad que hubiere hecho el préstamo garantizado por dicha operación de seguro.

En caso de liquidación del Instituto Nacional de Previsión, los asegurados en la Sección especial de referencia serán acreedores privilegiados por su respectiva participación en el Fondo de reserva matemática del Seguro sobre la vida.

Art. 37. El Gobierno procurará celebrar Tratados que faciliten las operaciones de reaseguro cedido ó aceptado entre los Institutos Nacionales de Seguro popular de vida.

Art. 38. Podrán transferirse recíprocamente, en todo ó parte, y á solicitud del interesado, las cantidades impuestas en las Secciones de Retiros obreros y de Seguro popular de vida, mediante el traslado de la reserva matemática correspondiente á cada operación.

En el caso de que las cuotas satisfechas en la Sección de Seguro popular de vida superasen á las necesarias para asegurar un capital de 5.000 pesetas, la cantidad excedente se impondrá en la Sección de Retiros hasta el límite máximo que ésta pueda admitir.

CAPÍTULO IV

LOS BARRIOS DE CASAS BARATAS Y LA INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

Art. 39. Denunciada por la Junta á que se refiere el art. 1.° la existencia de un grupo de casas que por sus malas condiciones constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 40. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente Ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma del grupo de viviendas denunciado.

Al plan de obras se acompañará Memoria razonándolo y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuenta para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oirse á los que se creyesen perjudicados con el mismo. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oirá á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 41. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública á los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la presente Ley.

Art. 42. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución.

Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable, á lo sumo, en veinte años.

Art. 43. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.º Las subvenciones que el Estado le concediese con arreglo á esta Ley.

2.º El producto de la venta de los materiales de la demolición ó de terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

3.º Arbitrios especiales establecidos, previa aprobación del Gobierno.

4.º El producto de la venta al contado ó á plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen ó edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 44. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pedirá á la Junta de que habla el capítulo I de esta Ley el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables serán expropiadas, pagando sólo el valor que tenía el terreno antes de que el Ayuntamiento acordase las obras, y el de los materiales demolidos.

Art. 45. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere el art. 17, destinando á dicha construcción los recursos de que dispongan, ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en el art. 42 y números 1.º y 4.º del 43. También podrán consignarse en sus presupuestos anuales una cantidad que no excederá del 3 por 100 del empréstito contraído, y mientras dure su amortización, para atender al pago del mismo.

Art. 46. En las subastas en pliego cerrado para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, los Sindicatos obreros legalmente constituídos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter de cooperativos.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos quedan exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido, si la obra excediese de dicha cantidad.

Art. 47. En el caso de que la venta se haga á plazos, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas, mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

Art. 48. Para garantir el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos, en caso de muerte del comprador, el Ayuntamiento podrá exigir á éste que contrate un seguro sobre su vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro á que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe, mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

Art. 49. La venta á plazos de las casas construídas por los Ayuntamientos se estipulará de modo que en ningún caso haya que hacer pago alguno por el comprador, luego que éste hubiere cumplido sesenta años.

CAPÍTULO V

CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA LEY

Art. 50. Para que los particulares, Sociedades y Ayuntamientos que construyan viviendas puedan gozar de los beneficios de esta Ley, será preciso:

1.° Que dichas viviendas se destinen á obreros de la industria ó de la agricultura, ó á empleados de un sueldo inferior al que las Juntas de que habla el capítulo I determinen en cada localidad.

2.° Que cuando las casas se den en arriendo, no se estipule un alquiler superior al que dichas Juntas fijasen cada cuatro años, entendiéndose que, una vez estipulado aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el arriendo.

3.° Si se trata de Sociedades, que en ningún caso repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto de beneficios, debiendo destinar los mayores beneficios obtenidos á ensanchar la acción de la Sociedad.

4.° Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales higiénicas y de capacidad y distribución que el Reglamento determine.

5.° Que se sometan al examen y aprobación de la respectiva Junta de Fomento y Mejora de Habitaciones baratas las bases del arrendamiento y venta de las viviendas, si se trata de particulares, y los Estatutos, si se trata de Sociedades.

6.° Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que piensan edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higiene que la misma determine.

7.° Que notifiquen á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

8.° Que se sometan á las prescripciones del Reglamento y demás disposiciones que se dicten para la ejecución de la Ley.

Art. 51. Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el núm. 1.° del artículo anterior.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro como garantía del pago de los no vencidos en caso de muerte del adquirente.

CAPÍTULO VI

SUCESIÓN HEREDITARIA EN LAS CASAS BARATAS

Art. 52. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta Ley, se aplicarán á la sucesión las reglas siguientes:

1.ª Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que, con arreglo al Código civil, le correspondan.

2.ª Se reservará igual derecho de habitación á los menores del difunto hasta que lleguen á la mayor edad.

3.ª En el caso de que no hubiere cónyuge viudo y los menores llegasen á la mayor edad, y cuando, sin haber menores, concurrieren varios coherederos, la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan, según tasación hecha por la Junta de Fomento y Mejora de las Habitaciones baratas, si no hubiera acuerdo entre los interesados. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuese obrero ó empleado, según lo dispuesto en la Ley. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

DISPOSICIÓN FINAL

Art. 51. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la debida ejecución de la presente Ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

***

Este proyecto fué definitivamente aprobado por la ponencia con esta fecha.

Madrid 24 de Junio de 1907.—El Secretario de la ponencia, *Angel Pulido*.—V.° B.°: El Presidente, *Gumersindo de Azcárate*.

Discusión del proyecto.

Sesión celebrada por el Instituto el día 6 de Abril de 1908.

El Sr. Presidente indica al Sr. Jefe de la Sección 1.ª que antes de comenzar la discusión de este proyecto, exponga al Instituto las bases y antecedentes que se han tenido en cuenta para su redacción.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª comienza diciendo que el problema para la casa del obrero se ha presentado en todas las naciones con igual intensidad, y que en España se hace sentir con una gran fuerza, y especialmente en Madrid, por las malas condiciones higiénicas de las habitaciones baratas. Explica como el Instituto, comprendiendo la capital importancia del problema, había encargado á la Sección 1.ª realizara un estudio acerca de esta materia, redactando el avance de un proyecto de Ley de Bases para la construcción de casas baratas, y una Memoria, en la que estuvieran recopilados todos los antecedentes que acerca de esta cuestión existen en España, para lo que ha contado con la colaboración de las Secciones 2.ª y 3.ª, y un estudio del estado social y legislativo del problema en el Extranjero.

Presenta como factores que intervienen en este problema: de un lado, la acción privada realizando esta clase de construcciones, unas veces con un fin benéfico y otras con un móvil industrial, y de otro, la acción oficial, que se manifiesta estimulando con subvenciones y exención de impuestos á las Empresas ó particulares dedicadas á la construcción de las casas nuevas.

Presenta en una breve síntesis la labor realizada por los Congresos Internacionales de Casas baratas, y estudia la influencia que las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad revisten para la solución que se busca, procurando que el capital polarizado por estas entidades se aplique, con las debidas garantías, á la construcción de casas baratas, citando al efecto las disposiciones legales existentes en este respecto, principalmente en Italia, en Bélgica y en Francia, naciones que más esfuerzos han realizado para fomentar la construcción de las casas baratas.

Refiriéndose al proyecto presentado al Instituto, dice que el trabajo de la Sección 1.ª, reunido al de las demás Secciones, pasó á informe de una ponencia compuesta de varios Sres. Vocales, la cual redactó el proyecto que se somete á la discusión del Instituto, que contiene tan sólo las bases para una Ley de Casas baratas. Los fundamentos en que descansa el proyecto son:

1.º Creación de organismos para el fomento de casas baratas, que constituirán Juntas, con la debida representación y medios necesarios, para abordar el problema en la localidad donde extiendan su radio de acción. Estos organismos, para que funcionen con la debida garantía y puedan accionar debidamente sobre las fuerzas sociales, obrarán siempre, en la aplicación de la Ley, bajo la inmediata dirección del Instituto, al que elevarán anualmente una Memoria comprensiva de los trabajos realizados y resultados obtenidos.

2.º Como medios que se proponen para ayudar á la construcción de las casas baratas, se encuentran, en primer lugar, la exención de impuestos durante un número determinado de años. Se propone también la subvención del Estado, sistema aceptado en Francia, que recientemente acaba de votar con este objeto un anticipo de 100 millones de francos, graduando el reparto de esta subvención á las Sociedades cooperativas, á los Municipios y á las Juntas que se creen, no sólo para que construyan casas y barrios baratos, sino también para que reformen aquellas casas que no reunan condiciones higiénicas y que sean susceptibles de mejora. Otro de los medios á los que el proyecto concede mucha importancia, es la intervención de las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, para que puedan dedicar su capital á préstamos ó á construir por sí mismas estos edificios.

Por último, en el proyecto se concede una capital importancia á la aplicación para el cumplimiento de estos fines á todo lo relativo al seguro, para cuyo estudio ha contado la Sección con la colaboración del Sr. Maluquer, tan competente en esta materia.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª no habla acerca del seguro por encon-

trarse presente el Sr. Maluquer, que podrá explicar al Instituto todo lo relativo á este punto; y

3.° Se conceden en el proyecto facilidades á los Municipios para que intervengan en la construcción de casas baratas, para lo cual se propone alguna reforma en el principio de la expropiación forzosa, exceptuando de sus preceptos generales á las viviendas que no reunan condiciones de salubridad, y que deban ser destruídas ó reformadas; y, por último, con objeto de vincular la propiedad de la casa en la familia, y que no desaparezca ésta á la muerte del que la construyó, se proponen algunas modificaciones en las disposiciones que, respecto á la herencia, contiene el Código civil.

El Sr. Maluquer hace un estudio de las dos formas principales que reviste el seguro: la del seguro de vida y la del seguro de muerte. Encuentra muy conveniente el primero, porque supone una amortización del capital, no sólo por la acumulación del interés compuesto, sino también por el aumento que supone el coeficiente de mortalidad de los asegurados; y el de muerte como complementario para eliminar el riesgo del fallecimiento del propietario antes de pagar el precio de construcción, lo que produciría una carga difícil de sostener por parte de la familia. Presenta como el seguro ideal para ayudar á la construcción de casas baratas el mixto, por más de que siempre es más costoso. Indica que, para evitar el inconveniente que supone el mayor precio de este seguro, se ha buscado la manera de que, no sólo no sea mercantil, y, por lo tanto, disminuya la prima, sino que se haga más barato que el precio de coste, por medio de una Cooperativa que reciba subvención del Estado. Explica cómo la ponencia utilizó (por más de que en aquella época no era Ley) los elementos con que ha de contar el Instituto Nacional de Previsión, constituyendo todo lo relativo al seguro popular para fomentar la construcción de casas baratas, una de las instituciones complementarias de aquel organismo que funcione con perfecta autonomía, en lo relativo á sus balances, y formando una sección aparte.

Expone las precauciones que se han tomado para dotar á esta Sección del Seguro popular de una gran solidez en sus proporciones, tanto por la subvención que reciba del Estado, como por la garantía especial que se constituye con la reserva matemática, que formará un depósito con garantía hipotecaria, considerando á los tenedores como acreedores privilegiados. También se fijan los derechos de los asegurados por incumplimiento de sus contratos, determinándose la regla de proporción de las cantidades que pueden retirar con el seguro, y terminó afirmando que todos los riesgos se han cubierto por medio

del reaseguro, que garantizará al Instituto Nacional para una contingencia de supermortalidad.

El Sr. Presidente abre discusión acerca de la totalidad del proyecto.

El Sr. Ormaechea dice que, en la práctica, han tenido siempre poco éxito en todas las naciones los esfuerzos hechos para la construcción de casas para obreros, y que la estabilidad que por este medio se ha intentado dar al problema social ha carecido de efectividad, porque nunca se podrá conseguir por los procedimientos de la actual organización social que tengan casa propia todos los proletarios, y la desigualdad existiría siempre. Ciñéndose al examen del proyecto, indica que éste abarca dos extremos: uno, el de la demolición de casas y barrios que no reunan condiciones higiénicas, y otro, el que se refiere á la construcción de casas baratas. Respecto del primer aspecto del problema, encuentra muy difícil la variación que supondría, para llevarlo á la práctica en la Ley de Expropiación forzosa, y la falta de medios económicos que permitan realizar estas expropiaciones, siquiera sea á bajo precio. Pide que se fijen en la Ley las condiciones higiénicas que deberán reunir, no sólo las casas que se hayan de construir, sino también las de aquellas que deberán ser derribadas ó modificadas, con arreglo al principio de la expropiación forzosa que se requiere establecer.

Ocupándose del aspecto de la construcción y emplazamiento de estas casas baratas, cree que se debe huir de la creación de barriadas para obreros, porque esto sólo serviría para separarles de la población y establecer una distinción que sería enojosa. Presenta como medio más práctico el edificar, á ejemplo de como se ha hecho en otras grandes poblaciones, hoteles para obreros, que, situados en sitio céntrico, ofrecen albergue económico á cientos de personas, que pueden vivir aisladamente ó en familia y encontrar también en él alimento barato, lo que supone una gran ventaja para el obrero que vive solo. No admite como buena solución el que el obrero adquiera la propiedad de la casa que habite, porque si se tiene en cuenta su situación actual en España, necesitaría para adquirir una finca mala realizar un esfuerzo muy superior á sus medios económicos. Desconfía de la eficacia que pueda tener la intervención que á los Ayuntamientos concede el proyecto, por estar éstos formados en su totalidad por elementos conservadores, que no verían con agrado ni la expropiación forzosa ni los cuantiosos gastos que se tendrían que realizar para indemnizar á los propietarios de las fincas expropiadas.

El Sr. Salillas dice que va á insistir en la misma petición que

hace siempre que el Instituto estudia un proyecto de Ley, y es en la necesidad de que se haga una información muy amplia que permita conocer exactamente los términos del problema que se discute, y echa de menos en este caso una detenida información que nos dé á conocer los dos términos de este problema: de un lado, el técnico, y de otro, el social, y desearía que, para conocer el terreno nacional social, abarcase la información el estudio de la vivienda obrera en Madrid, Barcelona, etc., es decir, en las principales capitales de España y en algunas poblaciones rurales y mineras, señalándose la característica en cada una de ellas y el coste de la edificación en las mismas, y que este estudio se debía enlazar al mismo tiempo con el de la potencialidad económica del obrero, no sólo para fijar el coste de las habitaciones, sino que también para determinar la forma en que podría realizarse el seguro. Dice que no presenta una proposición en este sentido, porque entonces aparecería como un obstruccionista al proyecto; pero afirma que sin esta información se caminará desconociendo la realidad.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª cree, como el Sr. Ormaechea, que este proyecto no resolverá, ni ese es su alcance, la cuestión social, y que se trata de una de tantas concesiones intervencionistas que el Estado realiza para buscar un principio de armonía. Explica que el proyecto que se estudia no es de barrios obreros, sino de casas baratas, que podrán ser habitados por las clases modestas, no sólo por obreros, y construídos en distintas formas, bien constituyendo barrios ó construídos entre casas que no se habiten por obreros; pero entiende que la carestía de los terrenos obligará, las más de las veces, á que se edifique en los puntos extremos de las poblaciones. Indica que la Ley concede una gran amplitud, tanto para el sitio como para la forma y condiciones de la construcción. Entiende que se debe intentar el mejoramiento de las casas existentes, porque eso resultará más económico, y no se marcan en el proyecto las condiciones higiénicas, porque sería peligroso fijar un tipo de casa abstracta para todos los sitios, siendo preferible que se comprendan en los distintos Reglamentos, por ser así susceptibles de variación y reunirse todo género de garantías, desde el momento en que han de ser aprobados por el Instituto. Respecto á la información pedida por el Sr. Salillas, dice que la Sección 1.ª, contando con la colaboración de las demás Secciones, ha publicado un tomo, en el que se contienen todos los datos que se han podido recoger en España y un estudio de las Leyes extranjeras. Le parecen convenientes las monografías para conocer las cuestiones, pero no las cree indispensables en este caso, si se tiene en

cuenta que no se trata de un problema abstracto, sino de algo que existe; y dice que el proyecto no trata de resolver el problema, según términos particulares, que las Juntas estudiarán en cada caso, según las condiciones locales, y sí tan sólo de dar cuenta del problema existente y tratar de resolverlo estimulando, reuniendo y encauzando las fuerzas sociales, para que, aunadas, cumplan un fin tan importante. Todos los demás detalles serán aplicados circunstancialmente y desenvueltos en los Reglamentos que se dicten.

El Sr. Presidente, para contestar á la petición del Sr. Salillas, lee algunos datos de la publicación hecha por la Sección 1.ª, y los estima muy suficientes para conocer bien el asunto que se discute.

El Sr. Ormaechea se muestra muy complacido por las declaraciones que ha hecho el Sr. Jefe de la Sección 1.ª, encontrando bien la flexibilidad de que se ha querido dotar al proyecto; pero entiende, en primer término, que se debían haber redactado dos proyectos de Ley distintos: uno, de construcción de casas baratas, y el otro, referente á la demolición de las que no reunen condiciones higiénicas. Desearía se determinasen en el proyecto algunos elementos técnicos acerca de la higiene que las casas deben reunir, y que se mencionen en él los hoteles obreros.

El Sr. Salillas dice que en sus afirmaciones no se refería en nada á la interesante publicación hecha por la Sección 1.ª, y que no hacía una crítica de su labor, limitándose tan sólo á formular una aspiración de que no se resolviera un asunto tan capital como el de las casas baratas sin contar con más amplios elementos informativos para conocer al detalle todos los factores que le integran.

El Sr. Presidente insiste en que con el trabajo de las Secciones cuenta el Instituto con suficientes elementos de juicio, por tratarse de una información realizada expresamente con este fin.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª indica que, aun siendo de interés la información que desea el Sr. Salillas, no es necesaria para este proyecto, que sólo contiene líneas generales, y que si se esperase para redactar estos proyectos de Ley eminentemente sociales, y que, por lo tanto, suponen elementos tan complejos, á reunir toda clase de datos, nunca se podría legislar en este sentido. Presenta el ejemplo de las demás naciones, en las que se sigue, para dictar medidas de carácter social, procedimientos experimentales por medio de tanteos é introduciendo constantemente las variaciones que la práctica exige. Cita para corroborar su aserto lo ocurrido en España con la Ley de Accidentes, que tanto éxito alcanzó, y afirma que los organismos encargados de hacer efectivos los principios contenidos en el proyecto

que se discute se inspirarán en las enseñanzas de la realidad y cumplirán con su fin, apoyados en la confianza de todos.

No habiendo ningún otro Sr. Vocal que haga uso de la palabra, el Sr. Presidente da por terminada la discusión acerca de la totalidad del proyecto de Ley de Casas baratas.

Sesión celebrada el 13 de Abril de 1908.

El Sr. Martín Álvarez pregunta si puede hablar sobre la totalidad del proyecto, no obstante haberse aprobado en la sesión anterior.

El Sr. Presidente dice que no hay inconveniente, puesto que aun no ha comenzado la discusión del articulado.

El Sr. Martín Álvarez manifiesta que, en términos generales, está conforme con el proyecto, pero que, á su juicio, esa Ley no tendrá aplicación muy extensa, y que, esto no obstante, está redactada con una organización y procedimiento inaplicables para casos pequeños. Así se establecen unas Juntas de fomento que serán el órgano obligado para la concesión de las subvenciones para la construcción de las habitaciones baratas; pero como puede muy bien ocurrir que estas Juntas no se establezcan por lo menos con la generalidad debida, resultará en este caso completamente ineficaz la Ley que se promulgue. Entiende que, en lugar de establecer Juntas de fomento, procedería conceder las atribuciones que á éstas se asignan á las Juntas locales de Reformas Sociales, aumentando, si fuera preciso, y para este sólo efecto, el personal á ellas anejo. Añade que en este proyecto se establecen premios para las Sociedades que construyan casas; que estos premios debieran hacerse extensivos á los particulares, puesto que, en realidad, lo poco que en España existe en habitaciones baratas se debe á iniciativas particulares, y al premiar estas iniciativas seguramente que se estimularía el celo de los demás.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª contesta á estas observaciones, diciendo que se crearon las Juntas de fomento por estimarlas de todo punto imprescindibles, ya que el Instituto no podría, de ninguna manera, hacer el oficio de aquéllas, por ser un organismo central, y necesitar de uno intermedio para que la labor, en este respecto, pudiera ser útil y fecunda. Que dichas Juntas de fomento se han constituído con elementos que ofrecían garantías para las funciones que debían desempeñar, y que en manera alguna podrían ser suplidas por las Juntas locales de Reformas Sociales, entre otras razones, por

su falta de estabilidad, incompatible con el carácter de permanencia que se ha querido dar al proyecto de Ley de Casas baratas. Además, en las de Reformas Sociales no tienen representación elementos que constituyen las de fomento, y cuyo concurso, por la índole misma del fin que se proponen, es imprescindible. En cuanto á lo de los premios para los particulares, dice que éstos pueden gozar de todos los beneficios de la Ley con sólo que cumplan los requisitos que establece el párrafo 5.º del art. 50.

El Sr. Martín Álvarez rectifica brevemente insistiendo en sus anteriores razonamientos, principalmente por lo que se refiere á las Juntas de fomento. Después de lo cual se pasa á la discusión del articulado.

Leído el art. 1.º, el Sr. González Rojas propone que se redacte en un sentido más amplio, no limitando las Sociedades ni Autoridades que tengan derecho á pedir la creación de las Juntas de fomento.

Es aprobada la enmienda.

Leído el inciso *a)* del art. 2.º, fué aprobado sin discusión.

Leído el inciso *b)*, el Sr. Hernández Iglesias propuso que, en vez de decir «facilitar préstamos», se dijese «facilitar recursos».

Fué aprobada la enmienda en votación ordinaria.

Leído el inciso *e)*, el Sr. González Rojas propone que se suprima el adverbio «exclusivamente», por estimar que debe darse la mayor amplitud en esta Ley á todos los organismos que se propongan la construcción de casas baratas.

El Sr. Conde de Torres-Cabrera cree igualmente que deben gozar del derecho que les concede el párrafo que se discute todas las Sociedades que se propongan la construcción de casas baratas, aun cuando este no sea su fin exclusivo.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª explica el alcance é importancia de este párrafo, inspirado en el deseo de estimular la formación de Cooperativas, y en que la acción tutelar de las Juntas de fomento recaiga principalmente en esos organismos nacientes, y de los que tanto se puede esperar; pero sin que por esto se desdeñe á los demás elementos sociales, á todos los cuales la Ley procura atraer á su obra.

El Sr. Largo Caballero dice que, á su juicio, hállase perfectamente redactado este párrafo, inspirado en el deseo de dar facilidades á las Sociedades que necesitan ayuda y socorro para el desenvolvimiento de su fin, y estima imprescindible el que continúe la palabra «exclusivamente», pues con ella se conseguirá evitar abusos y el que las subvenciones para la construcción de casas se apliquen á fines distintos.

El Sr. Salillas habla en contra de este párrafo, por estimar que, si sólo se gestiona la facilitación de recursos para las Cooperativas, y estas Sociedades no están organizadas ni creadas, el proyecto nace con un vicio de origen que será causa de que nunca tenga la Ley efectividad.

El Sr. Hernández Iglesias presenta una enmienda á este inciso, que consiste en suprimir la palabra «Cooperativas»; con esto quedan incluídas todas las Asociaciones benéficas, siempre que se dediquen exclusivamente á la construcción de casas.

El Sr. Maluquer presenta una enmienda, por la que la gestión de las Juntas para la facilitación de recursos se extiende á todas las Sociedades comprendidas en esta Ley, y que los soliciten exclusivamente para la construcción, arriendo ó venta de casas.

Hablan brevemente en defensa de esta enmienda los Sres. Maluquer y Aznar, interviniendo en la discusión los Sres. Largo Caballero, Alarcón y Hernández Iglesias, y el Sr. Presidente, estimando suficientemente discutido este inciso, manifiesta que va á poner á votación la enmienda del Sr. Hernández Iglesias, y después, en su caso, la del Sr. Maluquer.

Llevada á cabo la votación, dijeron *sí* los Sres. Gómez Latorre, Hernández Iglesias, Largo Caballero, Mora, Ormaechea, Orosa, Pérez Infante y el Sr. Presidente. Total, 8.

Los Sres. Sales y Ferré, Sánchez Pastor y Santamaría, se habían ausentado.

Dijeron *no* los Sres. Alarcón, Aznar, Covián, González Rojas, Inchaurrandieta, Maluquer, Martín Álvarez, Salillas y Torres-Cabrera. Total, 9.

Fué desechada la enmienda del Sr. Hernández Iglesias. Puesta á votación la del Sr. Maluquer, dió el siguiente resultado:

Dijeron *sí* los Sres. Alarcón, Aznar, Covián, González Rojas, Inchaurrandieta, Maluquer, Martín Álvarez, Salillas y Torres-Cabrera. Total, 9.

Dijeron *no* los Sres. Gómez Latorre, Hernández Iglesias, Largo Caballero, Mora, Ormaechea, Orosa, Pérez Infante y el Sr. Presidente. Total, 8.

Queda admitida la enmienda del Sr. Maluquer.

Enmienda del Sr. Maluquer.

c) Gestionar con los Establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades comprendidas en los beneficios de esta

Ley, y que los soliciten exclusivamente para la construcción, arriendo ó venta de casas, en las condiciones de la presente Ley.

Sesión celebrada el 18 de Abril de 1908.

Art. 2.º Sin discusión se aprueban los párrafos desde el *D* al *J*, ambos inclusive.

Art. 3.º Es aprobado.

Art. 4.º El Sr. Aznar presenta una enmienda proponiendo que forme parte de las Juntas el Cura párroco, fundándose en lo conveniente que esto sería por el conocimiento que tienen los sacerdotes de las condiciones de las viviendas de los pobres, debido á las frecuentes visitas que realizan por razón de su ministerio, lo que les permitiría proporcionar, acerca de esta materia, noticias de interés, por el prestigio que tienen los sacerdotes dentro de la Sociedad, y que podrían utilizar para excitar la caridad de los ricos en favor de la construcción de las casas baratas, por ser esencialmente de moralidad el problema que se trata de resolver con este proyecto, y, por último, por figurar en las Juntas locales, que tienen cierta analogía con estas que se crean, el Cura párroco como Vocal nato.

El Sr. Largo Caballero se opone á la propuesta del Sr. Aznar por entender que los sacerdotes no ejercen el monopolio de la moralidad, que es patrimonio de todo hombre honrado. Dice que lo que se refiere al conocimiento de las condiciones de las viviendas obreras no lo ha de tener mejor el Cura párroco que aquellos que han de habitar las casas, y que ya tienen la debida representación en los dos Vocales nombrados por las Sociedades obreras. Niega que este problema se resuelva principalmente por la caridad, puesto que han de contribuir eficazmente á la construcción de las casas las Empresas ó Sociedades cooperativas constituídas con este objeto, y termina afirmando que la presencia del Cura párroco vendrá á desnaturalizar en las Juntas el carácter de neutralidad que en ellas debe siempre de existir, con lo que se produciría una perturbación, teniendo en cuenta la muy determinada significación que como sacerdote habría de ostentar el Cura párroco dentro de la Junta.

Rectifican é insisten en sus afirmaciones los Sres. Aznar y Largo Caballero, y después de indicar el Sr. Jefe de la Sección 1.ª, á petición del Sr. Gómez Latorre, los motivos en que se había fundado la Sección para no incluir en las Juntas á los Curas párrocos, y de una breve discusión, en la que tomaron parte varios Sres. Vocales, el

Sr. Presidente pone á votación la enmienda del Sr. Aznar, que dió el siguiente resultado:

Dijeron que *sí* los Sres. Alarcón, Aznar, Maluquer, Martín Álvarez, Senante y Conde de Torres-Cabrera. Total, 6.

Dijeron que *no* los Sres. Covián, Gómez de la Torre, Inchaurrandieta, Largo Caballero, Maeso, Mora, Muniesa, Ormaechea, Pérez Infante, Salillas y el Sr. Presidente. Total, 11.

Se abstuvo el Sr. Marqués de la Merced.

El Sr. Vizconde de Eza se había ausentado.

Queda, por tanto, desechada la enmienda del Sr. Aznar.

El Sr. Salillas dice que, como en la Junta debe figurar un Arquitecto, y en muchas de las poblaciones adonde se ha de extender la acción de esta Ley, sobre todo en las rurales y mineras, no existe ningún técnico de esta clase, convendría, para evitar dudas, determinar en este artículo por qué funcionarios habrá de ser sustituído el Arquitecto.

El Sr. Presidente, en nombre de la ponencia del proyecto, aplaza la discusión de este artículo para redactarlo de nuevo, indicando en él las personas que han de sustituir al Arquitecto cuando éste no exista en la localidad en que se haya de constituir la Junta.

Art. 5.° Es aprobado sin discusión.

Art. 6.° El Sr. Maluquer presenta una enmienda á este artículo pidiendo se adicionen, á continuación de la palabra «Municipios», estas otras: «y de particulares». Después de apoyar su autor brevemente esta enmienda, es aprobada, lo mismo que el artículo.

Artículos 7.° y 8.° Son aprobados.

Acto seguido, el Sr. Jefe de la Sección 1.ª dió lectura de la redacción que ha dado á una adición al capítulo primero, que viene á reflejar los acuerdos tomados en la sesión anterior respecto de la enmienda presentada por el Sr. Martín Alvarez.

Dice así: «Cuando no hubiere constituída Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley asigna á aquélla en lo referente á las relaciones de la misma con las Sociedades ó particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones ó personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.»

Es aprobada.

Capítulo II. — El Sr. Covián presenta las siguientes adiciones, que, de ser aprobadas, vendrían á constituir los dos primeros artículos de este capítulo.

«El Estado, la Provincia ó el Municipio podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquiera clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que se destinen á la construcción de casas según las condiciones de la presente Ley.

Cesará esta obligación cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en su caso en ellos se construyan puedan colocarse dentro de un término inferior á diez años entre los comprendidos en el art. 15.»

«Art. 9.º bis. Los solares ó terrenos comprendidos en el artículo anterior pertenecientes á Sociedades ó particulares cuyos dueños no los utilicen para la edificación en período que no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta Ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública en favor de las Sociedades mencionadas en el art. 19 que lo soliciten al objeto.»

El Sr. Presidente, en nombre de la ponencia, dice que como ésta no ha tenido conocimiento con anterioridad de las adiciones propuestas por el Sr. Covián, y en consideración á su importancia, pide que se suspenda la discusión acerca de ellas y pasen á estudio de la ponencia. Así se acuerda.

Art. 9.º El Sr. Covián presenta la siguiente adición á este artículo.

«Los solares ó terrenos cedidos ó adquiridos para la construcción de casas baratas por una de las Sociedades ó personas comprendidas en esta Ley estarán exentos de toda contribución, impuesto ó arbitrio.

Del mismo beneficio disfrutarán las casas durante veinte años, contados desde que estén en condiciones de ser habitadas.

Si hubiesen sido edificadas por Sociedades ó particulares comprendidos en el núm. 1.º del art. 19, esta exención se entenderá ampliada por todo el tiempo que las casas permanezcan en el dominio de los constructores y se hallen habitadas por obreros jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.»

Después de una ligera discusión, y puesto á votación el primer párrafo de la adición, dió el siguiente resultado:

Dijeron *sí* los Sres. Aznar, Covián y Marqués de la Merced. Total, 3.

Dijeron *no* los Sres. Alarcón, Gómez Latorre, Inchaurrandieta, Largo Caballero, Maeso, Martín Álvarez, Mora, Muniesa, Ormaechea, Pérez Infante, Senante, Conde de Torres-Cabrera y Sr. Presidente. Total, 13.

Se abstuvieron los Sres. Maluquer y Salillas. Total, 2.

Queda, por tanto, rechazado el primer párrafo de la adición del Sr. Covián.

Se aprueba el segundo párrafo de la adición del Sr. Covián.

Igualmente es aprobado el tercer párrafo de dicha adición con una enmienda presentada por el Sr. Ormaechea, en la que se determina que el período de duración de la exención será de veinte años, si se trata de una casa destinada al alquiler, y hasta que se adquiera el inmueble, si se trata de una venta á plazos.

El Sr. Ormaechea, para evitar que con el deseo de lucro se realice la reventa de los derechos adquiridos para la compra de la casa, propone se conceda el derecho de retracto á favor de la Sociedad constructora.

Por indicación del Sr. Presidente, se acuerda diferir el examen de esta adición hasta tanto que se discuta el art. 50 del proyecto, por entender que ese sería el lugar apropiado para la mencionada adición.

Art. 10. Es aprobado.

El Sr. Covián presenta una adición, que vendría á constituir un nuevo artículo, definiendo los conceptos de las personas á quienes alcanzan los beneficios de esta Ley.

Por indicación del Sr. Presidente, se acuerda que la discusión de esta enmienda, y la de otra presentada también por el Sr. Covián, se aplace hasta tratar del art. 50.

Art. 11. El Sr. Covián presenta una enmienda, que es aceptada.

Art. 12. Se aprueba este artículo.

Art. 13. Es aprobado.

El Sr. Covián presenta un artículo adicional referente á jurisdicción especial. Después de un breve debate, se acuerda tomarlo en consideración y que pase á estudio de la ponencia.

Sesión celebrada el 20 de Abril de 1908.

Art. 18 (antes 14). El Sr. Martín Álvarez propone que el concepto «recreos» se sustituya por los de «cultura, esparcimiento ó higiene». Queda aprobado el artículo con esta enmienda.

Se da lectura de una enmienda del Sr. González Rojas, que dice así: «Los cuartos ó habitaciones baratas que formen parte de casas ó edificios que no tengan este carácter, gozarán de la exención de todo impuesto que grave ó tenga por base el precio de su alquiler, ó de

los contratos de inquilinato, siempre que estén comprendidas, según esta Ley, en la denominación de casas baratas y reunan condiciones higiénicas. La desaparición de cualquiera de estas condiciones hará cesar la exención.»

El Sr. Salillas se opone á esta enmienda, por entender que va contra el concepto de unidad de casa barata, ya sea ésta individual, ya colectiva.

El Sr. Aznar dice que la enmienda que se discute no desnaturaliza el espíritu de la Ley, sino que, por el contrario, encaja perfectamente dentro de él, pues tiende á evitar la separación de clases en barrios distintos, siendo, por lo tanto, un estímulo para la armonía de ellas y la paz social.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª manifiesta que la enmienda del señor González Rojas, caso de ser admitida, produciría tal vez una perturbación en el régimen de exenciones tributarias reconocido en aquélla.

El Sr. Largo Caballero se opone á la enmienda, alegando razones análogas á las del Sr. Salillas, y añadiendo que, á su juicio, esta exención sería un portillo abierto para el falseamiento de la Ley.

El Sr. Hernández Iglesias, en nombre de la ponencia, dice que ésta no acepta la enmienda del Sr. González Rojas.

Queda desechada la enmienda en votación ordinaria.

Art. 19 (antes 15). Es aprobado sin discusión.

Art. 20 (antes 16). Es aprobado sin discusión.

Art. 21 (antes 17), párrafo 1.° Es aprobado sin discusión.

Párrafo 2.° El Sr. Aznar propone que se añada al párrafo otro por el que se incluya en estos beneficios á las Sociedades de crédito para la construcción de casas baratas.

Después de una breve discusión, en que intervienen los Sres. Aznar, Pérez Infante, Ormaechea y Jefe de la Sección 1.ª, se pone á votación la propuesta del Sr. Aznar, con el siguiente resultado:

Dijeron *no* los Sres. Álvarez (D. Eduardo), Covián, Gómez Latorre, Largo Caballero, Mora, Muniesa, Ormaechea, Orosa, Pérez Infante, Salillas y el Sr. Presidente. Total, 11.

Dijeron *sí* los Sres. Alarcón, Aznar, Maluquer, Martín Álvarez, Senante y Conde de Torres-Cabrera. Total, 6.

Sin discusión, son aprobados los párrafos 3.° y 4.° de este artículo.

Art. 22 (antes 18). Es aprobado sin discusión.

Art. 23 (antes 19). Se lee una enmienda del Sr. Covián, que dice así:

«El núm. 1.° del art. 19 se redactará de la manera siguiente:

1.° Las Sociedades no políticas compuestas de personas de cualquiera de las clases comprendidas en el art. 22.

Cuando los obreros ó empleados de determinado gremio, Empresa ó Corporación formen Sociedad cooperativa con los demás altos empleados, Jefes ó Directores, tendrán la misma preferencia, á estos fines, que la acordada en el párrafo anterior.

Las Sociedades tácitas existentes entre labradores en algunas provincias de España, y las especiales entre obreros que se constituyan para auxiliarse mutuamente en la construcción de casas baratas con destino á la Sociedad ó un individuo de la misma, se estimarán igualmente comprendidas en este número.»

Después de una breve discusión, en que intervienen los Sres. Covián, Ormaechea y Salillas, es retirada la enmienda por su autor, y queda aprobado el núm. 1.° Igualmente es aprobado sin discusión el número 2.°

Número 3.° El Sr. Alarcón propone que este número se redacte en la siguiente forma: «3.° Las demás Sociedades que inviertan todo ó parte de sus fondos en la construcción de casas baratas, y que, solicitando los beneficios de esta Ley, se sometan á sus preceptos en la parte que dediquen á las construcciones indicadas.»

El Sr. Alarcón, defiende brevemente esta enmienda, haciendo observar que los beneficios que en ella se proponen han de recaer exclusivamente en la parte del capital que se destine á la construcción de casas baratas, pues en los demás aspectos de su vida social, las Sociedades de referencia estarán sometidas al régimen común.

El Sr. Largo Caballero se opone á la enmienda, por entender que todas las Sociedades de España tendrían medios para mixtificar el espíritu de la Ley en el caso de que se aceptase lo propuesto por el Sr. Alarcón.

El Sr. Hernández Iglesias, en nombre de la ponencia, manifiesta que no se puede aceptar la enmienda del Sr. Alarcón, por entender que ésta viene á complicar el mecanismo del proyecto, cuando precisamente lo que conviene es hacerle llano, apartando de él dificultades y prevenciones.

El Sr. Maluquer, fundándose en lo que ocurre en la legislación de seguros, propone que se acepte la enmienda del Sr. Alarcón, añadiéndola este inciso: «siempre que tengan una contabilidad especial para la construcción de casas baratas». Puesta á votación la enmienda con la adición del Sr. Maluquer, dió el siguiente resultado:

Dijeron *sí* los Sres. Alarcón, Aznar, Covián, Maluquer, Martín Ál-

varez, Marqués de la Merced, Muniesa, Senante, Torres-Cabrera y Urgarte. Total, 10.

Dijeron *no* los Sres. Gómez Latorre, Hernández Iglesias, Largo Caballero, Mora, Ormaechea, Orosa, Pérez Infante, Salillas y Sr. Presidente. Total, 9.

El Sr. Ormaechea propone que á este artículo se le añada el siguiente párrafo: «En caso de concurrencia de solicitudes, se preferirá la Sociedad que se dedique exclusivamente á la construcción de casas baratas.»

Es aceptada esta adición en votación ordinaria, y queda aprobado el artículo.

Art. 24 (antes 20). Se lee una adición del Sr. González Rojas, en la que se propone que, después de las palabras «para realizarla», se añadan estas otras: «ó que las completarían con la subvención».

El Sr. Hernández Iglesias, en nombre de la ponencia, dice que ésta no admite la adición. El Instituto la desecha en votación ordinaria.

Se lee otra adición del mismo señor al párrafo 2.°, concebida en los siguientes términos: «En proporción de su vecindario y de su presupuesto.» Es admitida en votación ordinaria.

El Sr. Largo Caballero propone que en el párrafo 1.° de este artículo se sustituya la palabra «consignado» por la de «aplicado». Así se acuerda, con lo que queda aprobado el artículo.

Art. 25 (antes 21). Es aprobado sin discusión.

Art. 26 (antes 22). Es aprobado sin discusión.

Art. 27 (antes 23). El Sr. Maluquer propone que este artículo se redacte de la manera siguiente: «Art. 27. Se creará en el Instituto Nacional de Previsión, con separación de sus restantes funciones, una Sección de Seguro popular de vida, utilizable para las operaciones de seguro que tengan por objeto garantizar, en un plazo determinado, ó á la muerte del asegurado, si ocurriese antes, el reembolso de los préstamos para la construcción ó adquisición de casas baratas á que se refiere esta Ley.» Es aprobada esta enmienda sin discusión.

Art. 28 (antes 24). Es aprobado sin discusión.

Art. 29 (antes 25). El Sr. Maluquer propone una adición, concebida en los siguientes términos: «De dicho capital inicial podrá invertirse hasta la cantidad de 200.000 pesetas en préstamos, aplicados á la construcción de casas baratas, regulada en esta Ley, al 3,50 por 100, reintegrables al fin del período estipulado, ó si premuere el prestatario, por medio de un seguro mixto en el Instituto Nacional de Previsión, y garantidos antes de su vencimiento con un derecho hipotecario complementario.»

El Sr. Muniesa se opone á la aprobación de este artículo, por entender que es excesiva y muy onerosa para el Tesoro público la cantidad de 500.000 pesetas asignada para capital.

Contesta el Sr. Maluquer diciendo que esa cifra es indispensable para poder cubrir los riesgos, según los cálculos actuariales, y que la organización del seguro exige precisamente el mayor desembolso en el capital al comenzar las operaciones, cuando, por no haber cuotas suficientes, los riesgos han de gravar sobre el capital de fundación.

Insiste el Sr. Muniesa en que convendría reducir aquella cifra, y propone que se rebaje á 125.000 pesetas.

Puestos á votación el artículo y la enmienda del Sr. Maluquer, son aprobados en votación ordinaria, con el voto en contra del señor Muniesa.

Art. 30 (antes 26). Es aprobado sin discusión.

Art. 31 (antes 27). Es aprobado sin discusión.

Art. 32 (antes 28). El Sr. Maluquer propone que este artículo se redacte en la siguiente forma: «Art. 32. El límite máximo de cada contrato de seguro popular de vida será el valor amortizable de la casa barata á que se refiere aquella garantía, y en el caso de no aplicarse dicho criterio, el de 5.000 pesetas sobre una sola vida.» Queda aprobado.

Art. 33 (antes 29). El Sr. Pérez Infante dice que no le parece admisible esta facultad discrecional que se concede á la Junta de gobierno, pues no teniendo que dar explicaciones, puede incurrir fácilmente en el abuso.

El Sr. Maluquer dice que en el proyecto no se va más allá de lo autorizado en la práctica del seguro, y explica la forma en que los elementos directivos de las entidades aseguradoras admiten ó rechazan los riesgos, los cuales no dependen sólo del reconocimiento facultativo, sino también de circunstancias morales y sociales dignas de toda reserva y discreción.

Discutida esta enmienda por los Sres. Salillas, Ugarte, Conde de Torres-Cabrera, Pérez Infante y Maluquer, es sometida á votación por el Sr. Presidente, dando el siguiente resultado:

Dijeron *sí* los Sres. Alarcón, Aznar, Covián, Hernández Iglesias, Maluquer, Martín Álvarez, Marqués de la Merced, Mora, Muniesa, Salillas, Senante, Ugarte y el Sr. Presidente. Total, 13.

Dijeron *no* los Sres. Gómez Latorre, Largo Caballero, Ormaechea, Orosa, Pérez Infante y Conde de Torres-Cabrera. Total, 6.

Se abstuvo el Sr. Conde y Luque.

Art. 34 (antes 30). Es aprobado sin discusión.

Art. 35 (antes 31). Es aprobado sin discusión.

Art. 36 (antes 32). Es aprobado sin discusión.

Art. 37 (antes 33). Es aprobado sin discusión.

Art. 38 (antes 34). El Sr. Maluquer propone que el primer párrafo de este artículo se redacte en la siguiente forma: «Si dejase de satisfacerse alguna cuota en el mes siguiente á su vencimiento, el asegurado tendrá derecho á que se emita á su favor una póliza reducida, con los mismos vencimientos finales de la originaria, sin participación en los beneficios, y en las condiciones que determine el Reglamento del Instituto Nacional de Previsión. Esta póliza reducida será equivalente en el seguro mixto á tantas avas partes del capital de la primitiva como anualidades se hayan satisfecho en relación con la totalidad de las convenidas.» Se aprueba esta enmienda.

Igualmente quedan aprobados los párrafos 2.º y 3.º de este artículo, sustituyendo en este último la palabra «seis» por la de «ocho», á propuesta del Sr. Pérez Infante.

Art. 39 (antes 35). Es aprobado sin discusión.

Art. 40 (antes 36). Se lee una enmienda del Sr. Torres-Cabrera, concebida en los siguientes términos:

«Adición como último párrafo al art. 40:

Cuando un particular ó Sociedad pretendan construir casas baratas, con arreglo á esta Ley, en solar vacío ó que ocupen edificios ruinosos, todo de su propiedad, y en el casco de una población, el Ayuntamiento demarcará sin excusa, é inmediatamente, la alineación de la calle ó calles que hubieren de quedar para el servicio público, y le indemnizará del terreno que para esto le expropie, pagándoselo al precio corriente del suelo en aquel sitio, más la prima por la expropiación. Si por la morosidad ó los procedimientos del Ayuntamiento alguien se considerase perjudicado, podrá acudir en queja al Instituto de Reformas Sociales. El Ayuntamiento estará obligado á remitir el plano y cuantos datos le pida el Instituto, y éste informará, en su vista, al Sr. Ministro de la Gobernación para que resuelva según lo dicho en el párrafo precedente, quedando, sin embargo, expedito el derecho del damnificado para entablar los recursos legales.»

El Sr. Hernández Iglesias, en nombre de la ponencia, manifiesta que los beneficios que pretende reconocer la enmienda ya están consignados en Leyes orgánicas y en las Ordenanzas municipales de los Ayuntamientos, razón por la que la ponencia no puede admitir la proposición que se discute, la cual, además, vendría á dificultar el engranaje de la Ley de Casas baratas con otras disposiciones vigentes.

Queda desechada la enmienda y aprobado el art. 40 (antes 36).

Art. 41 (antes 37). Es aprobado sin discusión.

Art. 42 (antes 38). Para poner este artículo en consonancia con el 32, ya aprobado, se acuerda redactar el párrafo 2.º en la siguiente forma: «En el caso de que las cuotas satisfechas en la Sección de Seguro popular de vida superasen á las necesarias para asegurar un capital, según lo dispuesto en el art. 32, la cantidad excedente se impondrá en la Sección de Retiros hasta el límite máximo que ésta pueda admitir.»

Art. 43 (antes 39). Después de una breve discusión, en la que intervinieron los Sres. Largo Caballero, Salillas, Martín Álvarez y Conde de Torres-Cabrera, y á propuesta del primero de dichos señores Vocales, se aprueba este artículo en la siguiente forma: «Artículo 43. Denunciada por la Junta á que se refiere el art. 1.º la existencia de una ó varias casas de vecindad ó de un grupo de viviendas que por sus malas condiciones constituyan un peligro grave para la salud de la población en general y de los que las habitan, especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.»

Art. 44 (antes 40). Sin discusión se aprueban el primer párrafo y el segundo de este artículo, añadiendo á la palabra *reforma* estas otras: *de las casas ó*, con el fin de ponerle en consonancia con el artículo anterior.

Á propuesta del Sr. Largo Caballero, y después de una breve discusión, en que tomaron parte los Sres. Conde de Torres-Cabrera, Martín Álvarez, Alarcón, Ormaechea, Hernández Iglesias y Largo Caballero, se acuerda sustituir los dos últimos párrafos del artículo por este otro: «Si el Ayuntamiento no creyere oportuno aplicar la presente Ley, razonará su acuerdo.»

Sesión celebrada día 23 de Abril de 1908.

El Sr. Jefe de la Sección 1.ª dice que, aprobada la enmienda del Sr. Largo Caballero en la sesión anterior, comprendiendo en el artículo 43 (antes 39) á una ó varias casas de vecindad, la ponencia se había reunido para tratar del procedimiento que debía seguirse en cada caso, puesto que si la solemnidad de trámites y requisitos que se establecían en el art. 40 (numeración antigua) hallábase justificada cuando se trataba de la transformación de un barrio, era á to-

das luces exagerada é improcedente cuando se refería á casas aisladas sin constituir grupo. En este sentido inspirada, la ponencia había redactado los siguientes artículos:

Art. 45 (antes 41). El Reglamento determinará la tramitación que haya de seguirse en el despacho y resolución de los expedientes á que diere lugar la aplicación de los artículos anteriores.

Art. 46 (antes 42). Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas, se acompañará una Memoria, razonándola, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oirse á los que se creyeren perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oirá á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 47 (antes 43). Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública, á los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la presente Ley.

El Sr. Marín Lázaro presenta una enmienda al art. 43 de la ponencia pidiendo que, en vez de casas de vecindad, se diga tan sólo «casas», á fin de que estén comprendidos en esta Ley edificios dedicados á industrias, fábricas, etc., que por sus malas condiciones higiénicas constituyen un peligro para la salud pública, y especialmente para la de los obreros que en ellas trabajan.

El Sr. Hernández Iglesias, de la ponencia, se opone á la admisión de esta enmienda, por entender que este proyecto tiene como fin único la construcción, saneamiento, etc., de las casas baratas, y se apartaría de él comprendiendo á los edificios industriales, los cuales además están sujetos á la reglamentación que les imponen las Ordenanzas municipales, Leyes de mujeres y niños, industrias insalubres ó peligrosas, etc.

El Sr. Martín Álvarez dice que en vez de expropiar el Ayuntamiento, desde luego, el grupo de viviendas que fuese necesario enajenar ó sanear, sería preferible que se invitara al dueño á que realizase las obras proyectadas por su cuenta, y con ello aquéllas resultarían más baratas y el procedimiento sería más justo.

El Sr. Largo Caballero se opone á la enmienda del Sr. Martín, negando primeramente que el procedimiento propuesto por dicho señor fuese más barato, puesto que las obras que los Ayuntamientos ejecutan son siempre menos costosas que las hechas por los particulares,

porque aquéllos pagan jornales más bajos. Además, de seguir el criterio del Sr. Martín, se podría dar el caso de que el dueño derribase la casa, pero no construyese en el solar, y esto, en vez de favorecer el fin que esta Ley se propone, iría en perjuicio de ella, ya que es sabido que la carestía de las habitaciones obedece principalmente al gran número de solares que existen sin edificar.

El Sr. Martín rectifica insistiendo en sus anteriores razonamientos, y el Sr. Mora, de la ponencia, se opone á la admisión de la enmienda, después de lo cual es desechada ésta y aprobado el art. 45 en votación ordinaria.

Igualmente son aprobados en votación ordinaria los artículos 46 al 48, numeración de la ponencia.

Leído el art. 49 (antes 42).

El Sr. Martín Álvarez presenta una enmienda pidiendo que se suprima el plazo de veinte años en que se fija la amortización del empréstito. Así se acuerda.

Art. 50 (antes 43). Es aprobado después de breves observaciones de los Sres. Martín, Largo Caballero y Sánchez de Toca.

Art. 51 (antes 44). Es aprobado en votación ordinaria.

Art. 52 (antes 45). El Sr. Covián presenta una enmienda, que es desechada.

El Sr. Sánchez de Toca no encuentra razón para que se establezca un límite respecto á la cantidad que los Ayuntamientos podrán consignar en sus presupuestos para pago del empréstito contraído para la construcción de casas baratas, y en este sentido propone una enmienda suprimiendo la segunda parte de este artículo.

Es aprobado el artículo con la enmienda.

Art. 53 (antes 46). Es aprobado sin discusión.

Art. 54 (antes 47). El Sr. Jefe de la Sección 1.ª manifiesta que el último párrafo de este artículo lo constituye la enmienda del Sr. Ormaechea, aceptada por la ponencia, y que tiende á que una casa vendida á plazos no pueda ser objeto de comercio.

Se aprueba el artículo con la enmienda.

Art. 55 (antes 48). Es aprobado sin discusión.

Art. 49 (numeración antigua). Es suprimido en votación ordinaria, á propuesta del Sr. Martín Álvarez.

El Sr. Conde de Torres-Cabrera presenta un adición al capítulo IV de este proyecto, que, después de ser defendida brevemente por su autor, y de ser impugnada por el Sr. Hernández Iglesias, fué retirada.

El Sr. Sánchez de Toca, á fin de no amenguar en lo más mínimo las atribuciones de los Ayuntamientos, propone la adición de un ar-

tículo, en que se diga que las prescripciones de este capítulo se entenderán sin perjuicio de las facultades que corresponden á los Ayuntamientos, según las Leyes.

Es aprobada la enmienda, que pasa á ser el art. 56.

Art. 57 (antes 50), párrafo 1.º El Sr. Jefe de la Sección 1.ª dice que la ponencia ha admitido una enmienda del Sr. Ormaechea á este párrafo.

El Sr. Martín propone una adición que consiste en entender el concepto de viviendas baratas de acuerdo con lo dicho por el señor Conde de Torres-Cabrera, y á este fin indica que se añada al último párrafo de este apartado las palabras «casas de vecinos».

Se aprueba este apartado y las adiciones al mismo.

En votación ordinaria es aprobado el apartado 2.º

Igualmente son aprobados el apartado 3.º, después de breves observaciones del Sr. Aznar, y los apartados 4.º al 7.º, sin discusión.

Leído el 8.º, el Sr. Santamaría manifestó que no convenía que la Ley dejase un portillo abierto, para que por Reales órdenes pudiesen modificarse el sentido y dirección de la misma, y en este sentido presentó una enmienda suprimiendo de este apartado las palabras «y demás disposiciones que se dicten».

Fué aprobado este apartado con la enmienda.

Art. 58 (antes 51). Es aprobado con la redacción propuesta por el Sr. Maluquer.

Art. 59 (antes 52). Al párrafo 2.º presenta una enmienda el señor Covián, que es aprobada en votación ordinaria.

El Sr. Martín Álvarez hace varias observaciones al párrafo 3.º de este artículo, por estimar que sólo pueden ser aplicables á la sucesión intestada las reglas que el mismo establece.

Es aceptada la enmienda, y á propuesta del Sr. Marín se acuerda que los párrafos 1.º y 3.º de este artículo constituyan nuevos artículos, que llevarán la numeración 60 y 61.

Se leen unas disposiciones adicionales del Sr. Covián, en las que se encomiendan á los Tribunales industriales las cuestiones civiles á que pueda dar lugar esta Ley.

El Sr. Martín se opone, por estimar que se debe estar á la legislación común.

El Sr. Ormaechea propone que, á fin de que el procedimiento en estos asuntos sea rápido, sencillo y barato, se siga el mismo que establece la Ley de Accidentes, ó sea que entiendan en las cuestiones judiciales que se susciten los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal.

Se aprueba la enmienda del Sr. Ormaechea, que pasa á ser el artículo 62.

Después de breve discusión, en que intervienen los Sres. Santamaría, Covián y Ormaechea, se acuerda redactar un artículo concediendo el beneficio de pobreza á ambas partes en los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler ó de venta á plazos de casas baratas.

Igualmente se acuerda, á propuesta del Sr. Marín, aprobar el siguiente art. 63:

«Los beneficios de esta Ley se aplicarán, en cuanto sea posible, á las casas ya construídas que fueran declaradas baratas é higiénicas por las Juntas respectivas, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.»

En votación ordinaria es aprobado el art. 65 (antes 51).

Sesión celebrada el día 27 de Abril de 1908.

Leído por el Secretario el proyecto conforme á su redacción definitiva, es aprobado por unanimidad, acordándose enviarlo con toda urgencia al Sr. Ministro de la Gobernación. (*Véase el* PROYECTO APROBADO POR EL INSTITUTO *en la pág. 3 de la presente obra.)*

Proyecto de Ley sobre casas baratas.—Tecnicismo del capítulo III (Seguro), por D. José Maluquer y Salvador.

I. *Ampliación del Instituto Nacional de Previsión.*—Atribuída la finalidad inicial—no exclusiva, según quedó oportunamente indicado (1)—de organizar los retiros obreros en nuestra patria á dicho Instituto, el proyecto de Ley de referencia ha motivado el estudio de la ampliación de sus operaciones al Seguro popular de vida.

Así ha procedido Bélgica, agregando á la Caja general de Retiros una de Seguros, beneficiosamente utilizada por las Cooperativas belgas de viviendas económicas, á cuyo efecto observó las recomenda-

(1) Dícese, por ejemplo, en la pág. 245 del libro *Instituto Nacional de Previsión y sus relaciones con las entidades similares* (Madrid, 1906): «..... el *Seguro popular de vida* debe coronar la obra de la Caja Nacional de Previsión en su lógico desenvolvimiento.....»

bles orientaciones de extender á otras esferas de previsión social una administración cuidadosamente estudiada, y de evitar que sobre lo establecido gravitasen nuevas responsabilidades, lo que ha conseguido creando Secciones que tienen bien deslindados sus respectivos fondos, obligaciones y contabilidad. (Véanse los artículos 23 á 26 del Proyecto sobre casas baratas.)

Existe, sin embargo, una diferencia muy desventajosa para nuestro país, y es que allí se trataba de agrandar la realidad, y aquí únicamente podemos referirnos á ampliar lo proyectado, si bien para ello ha tenido en cuenta la ponencia que sólo en esta forma es posible someter á la consideración del Gobierno y del Parlamento un plan sistemático de reformas graduales, y que otras legislaciones han debido proceder de análoga suerte, pudiéndose citar á este respecto el legislador italiano, al autorizar en 1883 que las indemnizaciones por accidentes del trabajo se impusieran, para convertirse en una renta vitalicia ó temporal, en la Caja Nacional de Pensiones, *cuando se constituyera*, refiriéndose, no un proyecto á otro, sino una Ley á un proyecto.

Sin el seguro, ciertamente faltaría una de las bases de sólida cimentación económica á las casas baratas que se proyectan, y, siendo el seguro mixto el más eficaz al efecto, pero también el más caro, sería difícil que se generalizase en las clases trabajadoras si no procurase el Estado proporcionarlo á precio de coste por medio de un organismo oficial autónomo, que sea á las Sociedades mercantiles de seguros lo que la Caja de Ahorros á los establecimientos bancarios.

II. *Las casas baratas y el seguro sobre la vida.*—Implica el mecanismo de la Ley proyectada un determinado período de amortización del préstamo que facilita la construcción ó adquisición de las casas baratas, existiendo siempre el grave riesgo de que, falleciendo antes el jefe de la familia contratante del préstamo, deje á la misma una deuda que difícilmente se salda en dichas condiciones, quedando incumplida la finalidad de la operación y desahuciados los que ya se consideraban propietarios.

Este riesgo lo elimina el seguro sobre la vida, y al efecto basta recordar el mecanismo de su operación fundamental y primaria.

Suponiendo á la vista la moderna tabla de mortalidad francesa denominada *A. F. (Assurés Français)*, obsérvase que, del grupo inicial estudiado de un millón de personas, viven á la edad de quince años 849.446, y á la de diez y seis años 845.069, habiendo fallecido en dicho período anual 4.377.

Si dicha Mutualidad, de 849.446 individuos, deseara asegurar

una peseta á los derechohabientes de sus 4.377 fallecidos en un año, necesitaría, evidentemente, poseer, al comenzar el indicado período, el valor, descontado por un año, de pesetas 4.377; y como, al tipo del 3,50 por 100, una peseta, descontada con un año de anticipación, vale pesetas 0,96, resulta

$$4.377 \times 0{,}96618 = 4.228{,}96986.$$

Repartiendo en forma de cuotas individuales dicha cantidad entre los 849.446 individuos de quince años de edad, correspondería á cada uno de ellos satisfacer pesetas 0,00497.

De suerte que la pequeña cuota de pesetas 4,97 sería suficiente para asegurar pesetas 1.000 á cada grupo de derechohabientes de los fallecidos durante el año.

Procediendo lo mismo en el período de diez y seis á diez y siete años, y así sucesivamente, se llegaría, por ejemplo, á la siguiente reducida tarifa: abonando una persona de quince años la cuota vitalicia de pesetas 0,50 al mes, asegura sobre su vida un capital de pesetas 500.

III. *Seguro mixto.* — La utilidad de dicho contrato se acrecienta si comprende también la devolución del capital prestado al término del período convenido, si entonces viviese el asegurado.

El Instituto de Reformas Sociales, que conoce bien ambas operaciones, ha contribuído á la difusión de la última, ó sea del seguro en caso de vida, en el libro antes citado, *Instituto Nacional de Previsión* (Tecnicismo del Proyecto, páginas 236 y siguientes).

Ahora bien: el seguro á ambos efectos de un capital determinado, esto es, al vencimiento del período convenido ó á la muerte del asegurado si falleciese antes, constituye el ventajoso seguro mixto, que no es otra cosa que la reunión de las dos combinaciones expuestas, de cuya eficacia permiten adquirir convicción matemática las operaciones aritméticas qne se dejan indicadas.

Fácilmente se concibe que los efectos enunciados se excluyen mutuamente. La entidad aseguradora se compromete, en virtud del seguro en caso de muerte, á pagar un determinado capital en el caso de fallecimiento del asegurado antes de terminar el plazo estipulado, ó bien, por medio del seguro en caso de vida, á satisfacerlo en dicho plazo si entonces existiese el referido asegurado. Éste sabe, pues, que en una ú otra forma, la entidad aseguradora debe entregar el capital contratado, pero no el capital sumado de las dos operaciones, toda vez que en las respectivas probabilidades de sobrevivencia ó de mortalidad se basa dicho doble contrato.

Un ejemplo aclara lo expuesto: El adquirente de una casa de las comprendidas en la Ley proyectada puede asegurar en una Caja oficial de Seguro popular el capital de 2.000 pesetas, pagadero después de veinte años, ó á su fallecimiento si ocurriese antes, mediante la cuota mensual de pesetas 7,15.

Á este propósito, la ponencia se refiere principalmente al seguro mixto (art. 23).

IV. *Reserva matemática.* —Al convertir la serie de cuotas anuales de progresión creciente que sirve de base al seguro para el caso de muerte en una cuota anual uniforme, se obtiene un tipo medio (distinto del promedio aritmético, que no atiende á cocientes de mortalidad), que es fácil presumir ha de resultar excesivo en las edades bajas ó de poca mortalidad y cada vez más deficiente en edades avanzadas.

Á cubrir con el excedente de las primeras las deficiencias de las últimas atiende la reserva matemática, estudiada bastante detenidamente en la publicación de nuestro Instituto antes citada (páginas 248-252).

Veámoslo prácticamente, bajo otro aspecto, refiriéndonos á una agrupación de asegurados que, á los treinta años de edad, se someten á la recomendable tabla de mortalidad denominada de 17 Compañías inglesas y al razonable cálculo de interés para las inversiones del 3,50 por 100:

Cuota neta anual uniforme..........................	1,796
Cuota del seguro temporal para el caso de muerte, de los 30 á los 31 años..........................	0,814
Exceso de cuota satisfecha..........	0,982

Cuota del seguro temporal de los 65 á los 66 años...	4,259
Cuota anual uniforme..........................	1,796
Déficit en la cuota satisfecha.......	2,463

Deducciones importantes de la doctrina expuesta:

1.ª Aunque á la edad de sesenta y cinco años satisfagan los asegurados la cuota *deficiente* de 1,796, mientras exista en la Mutualidad la reserva matemática de 2,463, aquélla será solvente, pues tendrá la suma total de 4,259, ó sea el costo á dicha edad del seguro anual para el caso de muerte.

2.ª Si á los treinta años satisfacen los asegurados 1,796 y á la

Mutualidad le cuesta su seguro 0,814, que es la parte en que aquéllos deben contribuir á formar los capitales vencidos por el fallecimiento de sus consocios, nunca podrán pretender, si se retiran de la Mutualidad, la devolución inmediata y en efectivo de la referida cuota de 1,796, sino, cuando más, la diferencia, ó sea el excedente para constituir la reserva matemática: 0,982.

V. *Garantías legales de la reserva.* — Corresponde á la primera de dichas importantes consecuencias la necesidad de garantir cumplidamente la reserva matemática para la constante solvencia de la entidad aseguradora en beneficio de los mutualistas y de sus derechohabientes, llegando en este punto el dictamen de la ponencia á los límites máximos hasta ahora propuestos.

Se debieran vincular, dice con acierto el distinguido Profesor italiano Vivante, á favor de los asegurados los bienes que constituyen la reserva, y, en efecto, llega el proyecto al depósito de los valores mobiliarios y á la hipoteca sobre los inmuebles (art. 36).

Las cantidades, dispone la importante Acta inglesa de 1870, referentes al seguro sobre la vida, constituirán un fondo especial para garantía exclusiva de dichas pólizas. Á esta orientación responde la cualidad de acreedores privilegiados reconocida á dichos asegurados en el proyecto de la ponencia (art. 36 citado).

VI. *Pólizas reducidas y rescatadas.* — Como evidencia la conclusión segunda antes indicada, el asegurado, al discontinuar su contrato, sólo puede utilizar la correspondiente reserva matemática, que se aplica como cuota única á la compra de un seguro con relación á la edad que entonces tuviera el asegurado, con una deducción por gastos de administración de la Mutualidad, que puede ser muy pequeña ó nula en las de carácter oficial.

Esto implica, naturalmente, operaciones actuariales de cálculo, que se evitan en el seguro mixto adoptando una fórmula cuya sencilla aplicación hemos podido apreciar en la práctica, á saber: equivale la póliza reducida á tantas avas partes del capital de la póliza originaria como anualidades se hayan satisfecho en relación con la totalidad de cuotas anuales convenidas (art. 34 del proyecto). Verbigracia: en el seguro mixto de 2.000 pesetas por veinte años, antes indicado como ejemplo, si el asegurado no puede ó no desea seguir dicha operación después de haber pagado diez anualidades completas, tiene derecho á una póliza equitativamente reducida de 1.000 pesetas, cuya cantidad deberá satisfacer la Mutualidad al cumplirse el período de veinte años fijado en el contrato ó al fallecimiento del asegurado si ocurriese antes. Las cuotas satisfechas, computadas á prima anual, ó

sea con una deducción del 3 por 100 sobre la cuota mensual expresada, importarían pesetas 832,30.

Si bien dicha póliza se denomina *liberada,* por hallarse exenta de todo pago ulterior de cuotas, mejor creemos debiera designársela póliza *reducida*, atendiendo á su índole esencial.

Esta operación responde cumplidamente á la naturaleza del seguro, la que, por el contrario, niega y anula su rescate en efectivo. Sin embargo, puede á veces requerirlo la situación económica del mutualista, y á esto obedece la facultad reconocida en el referido art. 34 del proyecto, párrafo 2.º

Fácilmente se comprende que no puede consistir dicha operación en un mero descuento bancario, sino que interviene además, para el cálculo, el factor probabilidad que existía de satisfacerse la cantidad descontada, pronto ó tarde, por fallecimiento del asegurado, y esto entra de lleno en las atribuciones actuariales, cuya decisión queda demostrado que nunca puede exceder de la entrega de la reserva matemática correspondiente á dicho asegurado, y que funcionó, en la reducción de póliza, computada como cuota única de la nueva operación.

VII. *Riesgos anormales.*—Basadas actualmente las tablas de mortalidad en el examen de una población asegurada, ó sea seleccionada mediante un previo reconocimiento facultativo, no cabe aplicarlas generalmente y sin indefectible riesgo á la población común. Sin tratar ahora de las previsiones que ofrece el seguro respecto á la supermortalidad, estriba precisamente la pericia de los gestores de las Mutualidades en conseguir lo que denominan los franceses *sousmortalité,* en relación á la mortalidad probable. La *Caisse de Prévoyance suisse,* de Basilea, por ejemplo, acreditó en 1898 un tanto por ciento de inframortalidad, que fué, respecto de las personas, del 37,1 por 100, y en cuanto á las sumas aseguradas, del 32,8 por 100. Reducido á cifras, para apreciarlo con mayor claridad, en dicho año había de ser la mortalidad calculada de 92 personas en el sexo masculino, falleciendo sólo 71, y economizándose, como consecuencia de esta *sousmortalité,* 137.047 pesetas la Mutualidad, en un pago total de siniestros presupuesto en 417.691 pesetas.

El tipo promedio de normalidad fisiológica admitido no es fácil hallarlo personificado; pero sí desviaciones aproximadas, cuyos efectos se compensan, estribando el acierto del personal reconocedor en acercarse á dicho tipo de normalidad y aun de lograr un resultado de inframortalidad, si así puede decirse.

Por esto ha de ser un funcionario importantísimo del Instituto

Nacional de Previsión el Asesor médico (art. 27), reconociéndosele amplia intervención para elegir sus colaboradores y auxiliares, ya apoyándose libremente en el margen de un modesto Arancel de honorarios, ya utilizando con carácter obligatorio á los Médicos que presten sus servicios al Estado en otras manifestaciones sociales análogas, como la Beneficencia, y con arreglo asimismo á dicho Arancel (art. 30). Cuanta más selección exista en este personal facultativo, más escrupulosa será la selección de asegurados sometidos á las condiciones de normalidad del seguro de vida.

Las tentativas hasta ahora realizadas en el sentido del seguro sobre la vida sin previo reconocimiento facultativo, aunque sea suplido por informes particulares ó correspondiendo á garantías morales de Asociaciones constituídas para otros fines sociales análogos, no pueden indudablemente ser propuestas en un ensayo de seguro emprendido por un organismo oficial.

Lo que sí cabe hacer es desenvolver la progresiva y justificada tendencia de asegurar en lo posible todo riesgo sobre la vida, á condición de proporcionar extraprimas á extrarriesgos, y entendiéndose que nos referimos á toda clase de riesgos, no á toda la extensión de capitales propuestos.

Ahora bien: esto lo han facilitado grandemente y con laudable sentido práctico algunas Mutualidades inglesas, estableciendo un período de observación y de ampliación gradual del riesgo asumido. Á dicho efecto perciben una cuota igual á la correspondiente á los riesgos normales y van acomodando el capital asegurado á la experiencia del riesgo, pues es lo mismo, por ejemplo, entregar el 25 por 100 del capital si ocurre su fallecimiento al año, que exigirle una sobreprima del 75 por 100 del capital asegurado, y es igual reconocer á los derechohabientes el 75 por 100 del importe de la póliza al décimo año de su emisión, que haber sometido en dicha anualidad al asegurado á una sobreprima del 25 por 100 del capital. Esto supone, no obstante, la siguiente diferencia, que es de importancia económica: si el candidato anormal asegurado sobrevive al período de observación fijado, se normaliza su situación á los efectos del seguro, y todo lo satisfecho se computa en concepto de cuotas por lo que respecta á reserva, rescisión del contrato (póliza reducida y rescatada), bonificaciones, etc., mientras que lo pagado con el carácter de sobreprima sólo compensa el extrarriesgo asegurado y no ocurrido, siendo fondos perdidos para cualquier otro aspecto de la operación.

La cuestión de los riesgos anormales es un problema que pudiéramos llamar todavía de Derecho constituyente, figurando su solución

uniforme en el cuestionario del próximo Congreso Internacional Actuarial de Viena, y, en el terreno de la doctrina actualmente consolidada sobre la materia, no creemos que fuera prudente exceder las líneas generales del art. 31 del proyecto sometido á la autorizada consideración del Instituto de Reformas Sociales.

VIII. *Reaseguro internacional.*—El art. 37 del proyecto, al indicar que el Gobierno procurará acuerdos diplomáticos que faciliten las operaciones de reaseguro—cedido ó aceptado—entre los Institutos Nacionales de Seguro popular de vida, tiene una significación práctica de algún interés, pues en esta delicada rama del seguro se favorece la normalidad, y desde luego la iniciación de su funcionamiento, si una entidad aseguradora puede asumir responsabilidades superiores á lo que permite su fuerza financiera, con tal que el exceso lo reasegure en otra entidad.

Esto, sin embargo, no puede lograrlo un solo Estado, y, á fin de procurar la eficacia de dicho principio, la Sección española, que preside el Sr. Dato, de la *Association internationale pour la protection légale des travailleurs,* acordó en Septiembre último proponer á la quinta Asamblea de dicha autorizada Asociación, convocada en Basilea, que se acepte como solución de carácter internacional la orientación expresada, y que se recomiende á todos los Gobiernos, manifestándose en el oportuno *rapport* que la Sección española referida se honra en presentar y hacer suya, una proposición formulada por la ponencia del proyecto sobre casas baratas, especialmente designada por el Instituto de Reformas Sociales de España.

El reaseguro es la relación más apropiada y natural que pueda establecerse entre entidades aseguradoras autónomas. Mediante el reaseguro, el Instituto Nacional de Previsión, en nuestro proyecto de 1905, sirve de apoyo á entidades territoriales españolas (1), y á su vez lo hallaría, de realizarse también el proyecto ahora estudiado, en otros Institutos Nacionales de Seguro popular del Extranjero.

Se produciría de esta suerte en la esfera oficial un amplio sistema de relaciones entre organismos de análoga finalidad, régimen esencialmente técnico en el fondo y de libre aceptación en la forma, que lograría sin esfuerzo una cumplida conciliación de aspiraciones distintas.—*José Maluquer y Salvador,* Vocal de Instituto.

---

(1) Publicación del Instituto antes citada, páginas 261 y siguientes. *(Reaseguro y Coaseguro.)*

II

PROYECTOS DE LEY SOBRE HABITACIONES BARATAS PRESENTADOS Á LOS CUERPOS COLEGISLADORES

Proyecto de Ley presentado al Senado en la legislatura de 1907-1909 por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, D. Juan de la Cierva y Peñafiel.

Perseverando el Gobierno en su propósito de utilizar la importante obra legislativa preparada por el Instituto de Reformas Sociales, ha inspirado el proyecto que tiene el honor de someter al examen y resolución de las Cortes, en el que recientemente ha discutido y aprobado dicho Instituto, para fomentar la construcción de habitaciones baratas con destino á obreros y empleados de cortos haberes.

La iniciativa del Instituto da mayores amplitudes que este proyecto á las medidas de protección y de estímulo, encaminadas á la construcción de viviendas higiénicas y baratas y á su fácil adquisición; pero el Gobierno ha preferido dejar para el Reglamento de la Ley una gran parte de aquel trabajo, y ha debido prescindir, sin contrariarlos, de otros preceptos referentes á las Corporaciones municipales y provinciales, porque ha estimado que la discusión pendiente en el Parlamento del proyecto sobre régimen de la Administración local no consiente establecer para ellas obligaciones expresas en éste, sin perjuicio de lo cual los organismos que se crean y la generalidad de sus preceptos permitirán que las iniciativas de dichas Corporaciones, para secundar las que procedan del Estado ó de los particulares, puedan desenvolverse libremente y contribuir al importante fin social que trata de realizarse.

A semejanza de lo que en otros países se ha legislado, trátase de establecer en el nuestro una organización que, bajo el amparo é inspección del Instituto de Reformas Sociales, tenga á su cargo cuanto á la construcción y adquisición por obreros y modestos empleados de habitaciones higiénicas y baratas se refiere; y como el Instituto Nacional de Previsión ha de empezar á funcionar en el año próximo de 1909, y se están confeccionando ahora sus Estatutos, también se determina por esta Ley la forma en que, por medio del seguro popu-

lar de vida, podrá contribuir esa institución al fomento de las habitaciones baratas.

No necesita más explicaciones el proyecto, y el Gobierno confía en que las Cortes le prestarán su aprobación, perfeccionándolo en cuanto fuera preciso, á fin de que, á las medidas protectoras para el elemento obrero que vienen dictándose, se sume ésta, que ha de favorecer poderosamente su mejoramiento.

Fundado en tales razones, de acuerdo con el Consejo de Ministros, el que suscribe tiene el honor de someter á las Cortes el adjunto

PROYECTO DE LEY SOBRE CASAS BARATAS

Artículo 1.° El Instituto de Reformas Sociales organizará de su seno una Sección para el fomento y mejora de las habitaciones baratas, la cual asumirá la alta inspección y el patronato de las Juntas locales que para el mismo objeto se constituyan, y las reemplazará donde aun no se hubiesen constituído. Estas Juntas locales se crearán por Real decreto, á propuesta ó previo informe de la Sección del Instituto, y constarán de un Presidente, que lo será el de la Junta local de Reformas Sociales, y seis Vocales, dos elegidos por las Sociedades obreras, que podrán ser los de la Junta local, ú otros, votados por el mismo censo y con igual procedimiento; dos, elegidos por los 50 mayores contribuyentes de la localidad, un Médico y un Arquitecto, ó donde no lo hubiese, persona de profesión ú oficio á la que se atribuya pericia en el ramo de construcción, designados estos dos últimos Vocales por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo.

Las Juntas elegirán un Secretario que no sea Vocal, cuya remuneración determinará el Reglamento.

Art. 2.° Serán atribuciones de estas Juntas:

1.° Fiscalizar y procurar la aplicación de todas las disposiciones vigentes sobre sanidad ó higiene pública ó privada, así de las contenidas en Leyes ó Reglamentos como de las que consten en las Ordenanzas municipales, denunciando las infracciones que adviertan y excitando la acción de las Autoridades competentes para suplir las deficiencias legales, todo con relación á las habitaciones baratas á que esta Ley se refiere, y sin perjuicio de las facultades que á las Juntas de Sanidad y funcionarios de ese ramo competan.

2.° Estimular ó promover la construcción ó habilitación de casas

baratas, para su arrendamiento ó enajenación á obreros, jornaleros ó empleados de sueldo modesto.

3.° Alentar, encauzar y dirigir la iniciativa privada que tienda á la construcción y abaratamiento de las viviendas para la clase obrera, siendo inter mediarios entre las entidades particulares y los Poderes públicos y procurando el más provechoso empleo de los recursos destinados á tales fines.

Art. 3.° La Sección del Instituto de Reformas Sociales, y las Juntas locales para el fomento y mejora de habitaciones baratas, tendrán capacidad jurídica para adquirir y poseer bienes de cualesquiera clase, pudiendo contratar, obligarse y recibir legados y donaciones de particulares y subvenciones del Estado, de la Provincia y del Municipio para los fines que el artículo anterior les asigna.

Cuando sea conveniente para estos mismos fines, propondrán y solicitarán la cesión gratuita de terrenos ó parcelas sitos en ensanches ó afueras de poblaciones, ó sobrantes de vías de comunicación pertenecientes al Estado, la Provincia ó el Municipio, terrenos que habrán de destinarse precisamente á construcción ó mejora de viviendas obreras, según las cláusulas de cada concesión y lo estatuído en la presente Ley.

Art. 4.° Las Juntas locales pueden por sí, ó á instancia de entidades ó particulares, promover la declaración de utilidad pública, á los efectos de la Ley de Expropiación forzosa, para la adquisición de terrenos ó parcelas donde hayan de construirse las mencionadas viviendas baratas, ó con el fin de dedicarlos al servicio común, esparcimiento ó higiene de los habitantes de las mencionadas viviendas contiguas á ellos.

Los terrenos que sean expropiados quedarán sujetos al retracto establecido en la Ley y Reglamento de expropiación forzosa, en el caso de que no se comiencen en ellos las obras dentro de los seis meses posteriores á la adquisición, ó transcurriesen tres años sin estar terminadas, ó sirviendo el terreno para el objeto que motivó la expropiación.

Cuando, pasados estos tres años, sólo se utilizara una parte de lo expropiado, podrá ejercitarse el retracto sobre el resto.

Art. 5.° Las Juntas locales podrán solicitar del Ministerio de la Gobernación, por conducto de la Sección correspondiente del Instituto, subvenciones equivalentes á lo que se compruebe haber percibido el Estado por cualquier concepto de imposición ó tributo con ocasión de contratos ú obras realizados para construcción ó mejora de viviendas baratas.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

Madrid 3 de Junio de 1908.—El Ministro de la Gobernación, *J. de la Cierva.*

***

Pueden estudiarse comparativamente el anterior proyecto y el del Instituto de Reformas Sociales (publicado en cabeza de la presente obra) en la forma siguiente:

Proyecto de Ley sobre casas baratas, redactado según los acuerdos del Instituto en pleno.

JUNTAS: CONSTITUCIÓN Y COMPOSICIÓN (1)

Artículo 1.º El Gobierno, por su propia iniciativa ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó patronales, del Ayuntamiento ó de otra entidad ó autoridad que ejerza jurisdicción en el territorio respectivo, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución, en cualquier Municipio, de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 3.º Las Juntas de que se habla en las disposiciones anteriores se constituirán por Real decreto.

Proyecto de Ley sobre casas baratas presentado al Senado el 3 de Junio de 1908.

JUNTAS: CONSTITUCIÓN Y COMPOSICIÓN (1)

Artículo 1.º El Instituto de Reformas Sociales organizará de su seno una Sección para el fomento y mejora de las habitaciones baratas, la cual asumirá la alta inspección y el patronato de las Juntas locales que para el mismo objeto se constituyan, y las reemplazará donde aun no se hubiesen constituído. Estas Juntas locales se crearán por Real decreto, á propuesta ó previo informe de la Sección del Instituto, y constarán de un Presidente, que lo será el de la Junta local de Reformas Sociales, y seis Vocales, dos elegidos por las Sociedades obreras, que podrán ser los de la Junta local, ú otros, votados por

(1) Los epígrafes no son los que figuran en los respectivos proyectos. Han sido redactados por la Sección para resumir conceptos legales y facilitar así la consulta de los textos.

Art. 4.° Las Juntas constarán de nueve Vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, y, donde no lo hubiere, una persona de profesión ú oficio que se relacione directamente con el ramo de construcción; un Médico y un Concejal, nombrados por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis Vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes; dos, por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades obreras elegirán además dos suplentes, respectivamente.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Art. 5.° La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su Presidente de entre sus miembros, y, una vez constituída, nombrará un Secretario que no sea Vocal, el cual disfrutará una gratificación, que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el Reglamento determine.

Art. 7.° Los gastos de perso-

el mismo censo y con igual procedimiento; dos, elegidos por los 50 mayores contribuyentes de la localidad, un Médico y un Arquitecto, ó donde no lo hubiese, persona de profesión ú oficio que le atribuya pericia en el ramo de construcción, designados estos dos últimos Vocales por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo.

Las Juntas elegirán un Secretario que no sea Vocal, cuya remuneración determinará el Reglamento.

nal y material indispensables de las Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

Art. 8.º Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. Al efecto, se organizará en dicho Instituto un servicio especial de casas baratas.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales, todos los años, una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

Art. 9.º Cuando no hubiere constituída Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley asigna á aquélla en lo referente á las relaciones de la misma con las Sociedades ó particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones ó personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

ATRIBUCIONES DE LAS JUNTAS

Art. 2.º Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Estimular y favorecer la

ATRIBUCIONES DE LAS JUNTAS

Art. 2.º Serán atribuciones de estas Juntas:

1.º Fiscalizar y procurar la

construcción de habitaciones higiénicas y baratas, destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto ó eventual.

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas ó cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular, para facilitar recursos á los que deseen adquirirlas.

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades comprendidas en esta Ley, y destinados exclusivamente á la construcción de casas en las condiciones que en la misma se prescribe.

d) Proponer al Gobierno ó á las Autoridades locales las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejoras de las habitaciones baratas.

e) Organizar Concursos, otorgar premios y, en general, utilizar cuantos medios conceptúen adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que vivan las clases trabajadoras. Al efecto, cada Junta, una vez constituída, podrá proceder á aplicación de todas las disposiciones vigentes sobre sanidad ó higiene pública ó privada, así de las contenidas en Leyes ó Reglamentos como de las que consten en las Ordenanzas municipales, denunciando las infracciones que adviertan y excitando la acción de las Autoridades competentes para suplir las deficiencias legales, todo con relación á las habitaciones baratas á que esta Ley se refiere, y sin perjuicio de las facultades que á las Juntas de Sanidad y funcionarios de ese ramo competan.

2.º Estimular ó promover la construcción ó habilitación de casas baratas, para su arrendamiento ó enajenación á obreros, jornaleros ó empleados de sueldo modesto.

3.º Alentar, encauzar y dirigir la iniciativa privada que tienda á la construcción y abaratamiento de las viviendas para la clase obrera, siendo intermediarios entre las entidades particulares y los Poderes públicos y procurando el más provechoso empleo de los recursos destinados á tales fines.

la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables.

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó los particulares edifiquen, á fin de que se ajusten á las exigencias de la Ley, proponiendo á la Autoridad que corresponda la suspensión de los beneficios de la misma, cuando aquéllas no reunan las condiciones legales.

h) Comunicar á las Autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las Autoridades locales las encomienden, relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán efectuar también las informaciones que estimen oportunas.

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas baratas, cuando soliciten los beneficios de la Ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los Presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

CAPACIDAD JURÍDICA; CESIÓN DE TERRENOS

Art. 6.º Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir

CAPACIDAD JURÍDICA; CESIÓN DE TERRENOS

Art. 3.º La Sección del Instituto de Reformas Sociales, y las

legados y donaciones y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse unos y otras á alguno de los objetos que la Ley encomienda á dichas Juntas.

Art. 10. El Estado, la Provincia ó el Municipio, podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquiera clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que se destinen á la construcción de casas, según las condiciones de la presente Ley.

Cesará esta facultad cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en ellos puedan construirse, se encuentren en condiciones de colocarse dentro de un término inferior á diez años entre los comprendidos en el art. 18.

Juntas locales para el fomento y mejora de habitaciones baratas, tendrán capacidad jurídica para adquirir y poseer bienes de cualesquiera clase, pudiendo contratar, obligarse y recibir legados y donaciones de particulares y subvenciones del Estado, de la Provincia y del Municipio para los fines que el artículo anterior les asigna.

Cuando sea conveniente para estos mismos fines, propondrán y solicitarán la cesión gratuita de terrenos ó parcelas sitos en ensanches ó afueras de poblaciones, ó sobrantes de vías de comunicación pertenecientes al Estado, la Provincia ó el Municipio, terrenos que habrán de destinarse precisamente á construcción ó mejora de viviendas obreras, según las cláusulas de cada concesión y lo estatuído en la presente Ley.

EXPROPIACIONES

Art. 11. Los solares ó terrenos improductivos comprendidos en el art. 10, pero pertenecientes á Sociedades ó particulares, cuyos dueños no los utilicen para los fines mencionados en el párrafo 1.° del artículo anterior, dentro de un período que no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta Ley, podrán ser expropiados, por causa de utilidad pública, en favor de las So-

EXPROPIACIONES

Art. 4.° Las Juntas locales pueden por sí, ó á instancia de entidades ó particulares, promover la declaración de utilidad pública, á los efectos de la Ley de Expropiación forzosa, para la adquisición de terrenos ó parcelas donde hayan de construirse las mencionadas viviendas baratas, ó con el fin de dedicarlos al servicio común, esparcimiento ó higiene de los habitantes de las men-

ciedades á que se refiere el artículo 22 que lo soliciten al objeto.

La declaración de utilidad pública se hará por dicha Junta, y la excepción que pueda invocar el propietario se acreditará con informe de la misma.

SUBVENCIONES

Art. 20. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, destinada:

1.º Á subvenciones á las Juntas creadas por la Ley.

2.º Á subvenciones á las Sociedades constructoras de casas higiénicas y baratas que se acomoden á las disposiciones de la presente Ley.

3.º Á subvenciones á los Ayuntamientos para los trabajos de reforma de los barrios insalubres y pobres.

4.º Á subvenciones á los Ayuntamientos que se propongan construir casas baratas.

Art. 21. La distribución del

cionadas viviendas contiguas á ellos.

Los terrenos que sean expropiados quedarán sujetos al retracto establecido en la Ley y Reglamento de Expropiación forzosa, en el caso de que no se comiencen en ellos las obras dentro de los seis meses posteriores á la adquisición, ó transcurriesen tres años sin estar terminadas, ó sirviendo el terreno para el objeto que motivó la expropiación.

Cuando, pasados estos tres años, sólo se utilizara una parte de lo expropiado, podrá ejercitarse el retracto sobre el resto.

SUBVENCIONES; CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA LEY

Art. 5.º Las Juntas locales podrán solicitar del Ministerio de la Gobernación, por conducto de la Sección correspondiente del Instituto, subvenciones equivalentes á lo que se compruebe haber percibido el Estado por cualquier concepto de imposición ó tributo con ocasión de contratos ú obras realizados para construcción ó mejora de viviendas baratas.

Las entidades ó los particulares constructores de viviendas baratas podrán acudir á la Junta local para que haga idéntica solicitud en su nombre, á lo cual accederá la Junta cuando lo estime procedente, previo examen de los Esta

crédito de que trata el artículo anterior se hará todos los años por el Ministerio de la Gobernación, teniendo en cuenta lo dispuesto en dicho artículo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, y con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 22. No podrá destinarse á las subvenciones á que se refiere el núm. 1.º del art. 20 más del 10 por 100 del crédito consignado en cada presupuesto.

En la concesión de subvenciones á las Sociedades constructoras se guardará el orden de preferencia siguiente:

1.º Las Sociedades cooperativas compuestas de obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

2.º Las Sociedades benéficas constituídas con donativos ó legados.

3.º Las demás Sociedades que inviertan todo ó parte de sus fondos en la construcción de casas baratas, siempre que tengan una contabilidad especial al efecto, y que, solicitando los beneficios de esta Ley, se sometan á sus preceptos en la parte que dediquen á las construcciones indicadas. En caso de concurrencia de solicitudes, se preferirá la Sociedad que se dedique exclusivamente á la construcción de casas baratas.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 40 por 100 del crédito de cada año.

tutos de la Sociedad, de las condiciones de las viviendas y de las personas á quienes se arriendan, así como de los contratos estipulados ó de las bases para los que hayan de estipularse.

No podrán disfrutar este ni otro alguno de los beneficios de la presente Ley entidades que repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto de beneficios, ni las viviendas que no se destinen á obreros, jornaleros ó empleados de sueldo modesto, ó cuyo alquiler exceda del precio máximo fijado por cada Junta local.

Art. 6.º Las Juntas locales elevarán anualmente al Ministerio de la Gobernación, por conducto de la Sección correspondiente del Instituto, lista de las viviendas construídas en su demarcación que merezcan la calificación de baratas para los beneficios de esta Ley, y noticia de la contribución que por cada una de ellas se haya pagado durante el último ejercicio. El Ministro de la Gobernación, oída la Sección del Instituto, consignará anualmente en el presupuesto de su departamento la subvención que haya de otorgarse á cada Junta local para la prosecución de sus fines respectivos.

Los interesados que se consideren agraviados por el reparto ó aplicación que las Juntas locales acuerden de las subvenciones ú otros recursos podrán alzarse ante

Ninguna subvención podrá exceder del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad respectiva durante el año.

En cada grupo de Sociedades de las enumeradas anteriormente será preferida, para la concesión de subvenciones, la que tuviere más casas construídas en la fecha de las solicitudes. Esto no obstante, podrá destinarse el 20 por 100 de lo correspondiente á las Sociedades constructoras, según el párrafo segundo de este artículo, á subvencionar á las que se constituyan en el año respectivo.

Art. 23. Las subvenciones á los Ayuntamientos destinadas á la reforma de los barrios insalubres no podrán otorgarse sino después que aquéllos justifiquen que cuentan con recursos suficientes para realizarla. La subvención á cada Ayuntamiento no podrá exceder en ningún caso del 20 por 100 de la cantidad aplicada por aquél á dicho fin.

En la concesión de estas subvenciones se preferirá al Municipio que proyecte la reforma de mayor importancia.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 20 por 100 del crédito consignado en cada año, según el art. 20.

Art. 24. Las subvenciones á los Ayuntamientos para construir casas baratas se otorgarán teniendo en cuenta:

1.º Que no podrá disponerse por este concepto más que del 30 la Sección correspondiente del Instituto de Reformas Sociales, la cual, oyendo á la Junta local, resolverá definitivamente.

por 100 del crédito consignado en los Presupuestos del Estado, y

2.º Que en ningún caso se concederá más del 20 por 100 del capital que el Ayuntamiento se proponga emplear en el año.

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 12. Las casas que se construyan según las condiciones de la presente Ley estarán exentas de toda contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años.

Si hubieren sido edificadas por Sociedades comprendidas en el número 1.º del art. 22, esta excepción se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los constructores y se halle habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.

En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato.

Art. 13. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta Ley se refiere estarán exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes, cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

Art. 14. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta Ley se refiere se redactarán en papel común, y estarán exentos del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Los expedientes de expropiación forzosa, los que hayan de instruirse en los Juzgados y Tribunales ó en otra oficina pública y las operaciones que deban practicarse en los Registros de la propiedad, disfrutarán del mismo beneficio.

Art. 15. Si, transcurridos tres años de efectuado el contrato ó de terminado el expediente ó cuestión judicial á que se refieren los artículos anteriores, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllos pagará los impuestos y derechos exceptuados, y los que en adelante le correspondieren, hasta que comience la edificación de las casas baratas, según la Ley.

Art. 16. Los contratos de arrendamiento de casas baratas se redactarán en papel común. La venta de las mismas estará exenta de todo impuesto.

Art. 17. Se considerarán incluídos en las exenciones de impuestos á que se refieren los artículos anteriores, cuando á ello hubiere lugar, los terrenos y edificaciones destinados al servicio

común, cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construídas con arreglo á lo que la presente Ley preceptúa.

Art. 18. Las exenciones de impuestos cesarán, respecto de las casas, cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habitaciones baratas, según la Ley; y respecto de los terrenos, cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de Fomento y Mejora de las habitaciones baratas.

Art. 19. Estarán exentas del pago de todo impuesto la constitución y las modificaciones de las Sociedades dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la Ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para edificación de las mismas.

CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA LEY

Art. 56. Para que los particulares, Sociedades y Ayuntamientos que construyan casas baratas puedan gozar de los beneficios de esta Ley, será preciso:

1.° Que dichas casas se destinen á obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

Las Juntas de que trata el capítulo I determinarán en cada localidad y caso las personas que deben ser comprendidas en dichas clases, con arreglo á lo que disponga el Reglamento de esta Ley.

Las viviendas podrán consistir en casas aisladas, en poblado ó en el campo; casas de vecinos ó en barriadas para alojamiento de familias, ó bien en casas para recibir á personas solas, con habitaciones independientes, sin que en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse á establecimientos de bebidas alcohólicas.

2.° Que cuando las casas se den en alquiler no se estipule un precio superior al que las Juntas fijaren cada cuatro años, entendiéndose que, una vez convenido aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el contrato.

3.° Cuando se trate de Sociedades que en ningún caso repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto de beneficios, debiendo destinar las mayores utilidades obtenidas á extender la acción de la Sociedad.

4.° Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales, higiénicas y de capacidad y distribución que el Reglamento determine.

5.° Que se sometan á examen y aprobación de la respectiva Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas las bases del

arrendamiento y venta de las viviendas si se trata de particulares, y además los Estatutos si se trata de Sociedades.

6.° Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que se ha de edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higiene que la misma determine.

7.° Que se notifique á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

8.° Que se sometan á las prescripciones del Reglamento que se dicte para la ejecución de esta Ley.

Art. 57. Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el núm. 1.° del artículo anterior, siendo aplicable en todo caso lo dispuesto en el art. 53.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro sobre la vida del adquirente como garantía del pago de los no vencidos en caso de muerte de aquél.

SEGURO

Art. 26. Se creará en el Instituto Nacional de Previsión, con separación de sus demás funciones, una Sección de Seguro popular de vida, utilizable para las operaciones de seguro que tengan por objeto garantizar, en un plazo determinado, ó á la muerte del

SEGURO

Art. 7.° Se creará en el Instituto Nacional de Previsión, por separado de sus otras funciones, una Sección de Seguro popular de vida para las operaciones de seguro aplicadas á garantizar en plazo determinado, ó á la muerte del asegurado, si ocurriese antes.

asegurado, si ocurriese antes, el reembolso de los préstamos para la construcción ó adquisición de casas baratas á que se refiere esta Ley.

Art. 27. La expresada Sección quedará comprendida en la organización administrativa y técnica del referido Instituto Nacional, y se aplicarán á sus contratos las reglas de exención establecidas para los de retiros obreros, salvo lo especialmente dispuesto en este capítulo.

Art. 28. El capital inicial de garantía afecto á la Sección de Seguro popular de vida se constituirá por el Estado, y no será inferior á 500.000 pesetas.

De dicho capital inicial podrá invertirse, hasta la cantidad de 200.000 pesetas, en préstamos aplicados á la construcción de casas baratas, regulada en esta Ley al 3,50 por 100 de interés máximo, reintegrables al fin del período estipulado; ó si premuere el prestatario, por medio de un seguro mixto en el Instituto Nacional de Previsión, y garantizados antes de su vencimiento con un derecho hipotecario complementario.

Art. 29. La parte del activo equivalente al fondo de reserva matemática que corresponda á las expresadas operaciones de seguro se administrará por el Instituto, separadamente de los demás bienes. Si se trata de valores, se depositarán en el establecimiento el reembolso de préstamos para la construcción ó adquisición de casas baratas según esta Ley.

El Reglamento para la ejecución de la misma determinará la organización administrativa y técnica del Seguro popular de vida, conexionando las Juntas locales para el fomento y mejora de las habitaciones baratas con las Delegaciones provinciales y locales, de que habla el art. 9.° de la Ley de 27 de Febrero de 1908.

que tenga á su cargo la Tesorería del Instituto Nacional de Previsión, y si de bienes inmuebles, el Instituto constituirá sobre ellos una hipoteca á favor de los tenedores de pólizas de Seguro de vida.

Art. 30. Formará parte del personal de la Sección de Seguro popular de vida un Asesor médico, nombrado por el Consejo de Patronato del Instituto Nacional de Previsión, cuyas principales funciones serán las de atender á la organización provincial del servicio de Médicos reconocedores, formular instrucciones para el examen facultativo é informar acerca de la admisión de riesgos y declaración de siniestros.

Art. 31. El límite máximo de cada contrato de Seguro popular de vida será el valor amortizable de la casa barata á que se refiera aquella garantía; y en el caso de no aplicarse dicho criterio, el de 5.000 pesetas sobre una sola vida.

Art. 32. El acuerdo sobre las proposiciones de seguro supone un previo reconocimiento médico por un Facultativo admitido al efecto, y la facultad discrecional de la Junta de gobierno para aceptar ó declinar, sin explicaciones, las proposiciones.

Art. 33. Los médicos que se hallen al servicio del Estado tendrán la obligación de reconocer á los solicitantes de seguro en el Instituto Nacional de Previsión, rigiendo para este servicio el

Arancel de derechos que se publica para este efecto por el Ministerio de la Gobernación, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, al Nacional de Previsión y á la Real Academia de Medicina.

Por Real decreto se determinarán los médicos que hayan de practicar el reconocimiento á que se refiere este artículo.

Art. 34. En el caso de acreditar el reconocimiento médico un estado anormal de salud que no impida la admisión del riesgo, podrá ser aceptado el seguro, si se somete el solicitante á diversos períodos sucesivos de régimen especial, entendiéndose que si ocurriese el fallecimiento del asegurado condicional durante el primer período, sólo deberá devolverse á sus derechohabientes las cuotas percibidas, y si acaeciera en los restantes, se les entregará una parte de capital, en progresión creciente y previamente determinada.

Art. 35. El Instituto podrá conceder á sus pólizas indisputabilidad legal, renunciando, á partir de determinado período desde la emisión de las mismas, á los derechos de rescisión del contrato que reconozca la legislación vigente.

Art. 36. Las tarifas de cuotas se fijarán con arreglo al pago mensual anticipado, deduciéndose el 3 por 100, en el caso de que el asegurado prefiera el pago anual.

Art. 37. Si dejase de satisfacerse alguna cuota en el mes siguiente á su vencimiento, el asegurado tendrá derecho á que se emita á su favor una póliza reducida, con los mismos vencimientos finales de la originaria, sin participación en los beneficios, y en las condiciones que determine el Reglamento del Instituto Nacional de Previsión. Esta póliza reducida será equivalente en el seguro mixto á tantas avas partes del capital de la primitiva como anualidades se hayan satisfecho en relación con la totalidad de las convenidas.

En casos justificados podrá la Junta de gobierno conceder el rescate en efectivo de dicha póliza reducida, con arreglo á condiciones de descuento basadas en cálculos actuariales.

La póliza caducada podrá revalidarse dentro del plazo de ocho meses, como máximum, á contar de la última cuota que dejó de satisfacerse, mediante informe médico favorable y pago de las cuotas vencidas, con el interés de demora, á razón del 3 por 100 anual.

Art. 38. Los asegurados podrán optar, por el sistema de acumulación de beneficios ó por el de aplicación anual de los mismos, á la disminución de cuotas ó al aumento de capital, después de dos años de hallarse vigente la póliza á que correspondan. En uno y otro caso, la declaración de beneficios se verificará anualmen-

te, á partir del primer período bienal de funcionar la Sección.

Art. 39. Los capitales asegurados no podrán ser objeto de embargo ni de reclamación por herederos ó acreedores del contratante del seguro, dejando á salvo únicamente los derechos correspondientes á la entidad que hubiere hecho el préstamo garantizado por dicha operación de seguro.

En caso de liquidación del Instituto Nacional de Previsión, los asegurados en la Sección especial de referencia serán acreedores privilegiados por su respectiva participación en el fondo de reserva matemática del seguro sobre la vida.

Art. 40. El Gobierno procurará celebrar Tratados que faciliten las operaciones de reaseguro cedido ó aceptado entre los Institutos Nacionales de Seguro popular de vida.

Art. 41. Podrán transferirse recíprocamente, en todo ó parte, y á solicitud del interesado, las cantidades impuestas en las Secciones de Retiros obreros y de Seguro popular de vida, mediante el traslado de la reserva matemática correspondiente á cada operación.

En el caso de que las cuotas satisfechas en la Sección de Seguro popular de vida superasen á las necesarias para asegurar un capital, según lo dispuesto en el artículo 31, la cantidad excedente

se impondrá en la Sección de Retiros hasta el límite máximo que ésta pueda admitir.

SUCESIÓN HEREDITARIA

Art. 58. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta Ley, se aplicarán á la sucesión las disposiciones de los artículos siguientes.

Art. 59. Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que, con arreglo á la legislación civil, le correspondan.

En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho á los hijos ó descendientes del difunto hasta que lleguen á la mayor edad, según la legislación civil por que se rijan. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, á juicio de la repetida Junta, ó de derecho, por haberse dictado la declaración que establece el artículo 213 del Código civil.

Cuando el propietario no hubiere dispuesto por testamento de la nuda propiedad de la casa, con arreglo á la legislación civil, se adjudicará aquélla, según lo dispuesto en el artículo siguiente para el caso de concurrencia de varios coherederos.

Art. 60. En el caso de sucesión intestada, y cuando no hu-

ARRENDAMIENTOS, ENAJENACIONES, SUCESIONES HEREDITARIAS

Art. 8.º En los arrendamientos y enajenaciones de las casas baratas, las Juntas locales podrán fijar las condiciones en que hayan de hacerse las sucesivas transmisiones ó *mortis causa*. En el caso de no consignarse estipulación especial, regirán las Leyes civiles vigentes.

biere cónyuge viudo ni ninguna de las personas á que se refiere el artículo anterior y concurrieren varios coherederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan. Si no hubiera acuerdo entre los interesados respecto del precio, se hará la tasación por la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuere obrero jornalero del campo, pequeño labrador ó empleado de sueldo modesto, según lo dispuesto en la Ley. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

CUESTIONES LITIGIOSAS

Art. 61. De todas las cuestiones judiciales civiles á que dé lugar la adquisición de solares ó terrenos á que se refiere esta Ley y la construcción de casas baratas entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal y con los recursos que determina la Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 62. Se sustanciarán gratuitamente, y en papel de oficio del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios

CUESTIONES LITIGIOSAS

Art. 9.° Los litigios que se promuevan con ocasión de los contratos de alquiler ó de venta á plazos de casas baratas se entenderán asimilados á los que enumera el art. 5.° de la Ley de Tribunales industriales, y se regirán por las disposiciones todas de esa Ley.

que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler ó de venta á plazos de casas baratas.

REGLAMENTO; REFORMA DE LA LEY

Art. 64. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la ejecución de la presente Ley.

Dicho Instituto será oído en las réformas ulteriores del referido Reglamento.

CAJAS DE AHORROS

Art. 25. Las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad podrán destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á esta Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas.

En el Reglamento, después de oir á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad existentes en España, se determinará el máximum de capital que podrá aplicarse á los objetos indicados en el párrafo anterior, así como las condiciones de los préstamos.

También podrán estas instituciones destinar una parte de sus beneficios á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó

REGLAMENTO; REFORMA DE LA LEY

Art. 10. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la ejecución de la presente Ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

venderlas, según lo dispuesto en esta Ley, siendo consideradas, para los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas constructoras de las referidas casas, y gozando además de todos los beneficios de la presente Ley.

INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

Art. 42. Denunciada por la Junta á que se refiere el art. 1.º la existencia de una ó varias casas de vecindad ó de un grupo de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes:

Art. 43. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente Ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma de las casas ó del grupo de viviendas denunciadas.

Si el Ayuntamiento no creyese oportuno aplicar la presente Ley, razonará su acuerdo.

Art. 44. Cuando se trate de casas aisladas, sin constituir grupo, el Ayuntamiento notificará al propietario ó propietarios de las

mismas el acuerdo tomado, con el plan de obras propuestas y el presupuesto, al efecto de que se ejecuten las reformas necesarias. Los propietarios podrán oponer los reparos que estimen oportuno, y el Ayuntamiento resolverá acerca de ellos, previo informe de la Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas.

En el caso de que el Ayuntamiento insistiere en la reforma ó demolición de la casa ó casas denunciadas, invitará de nuevo al dueño á que realice las obras proyectadas, por su cuenta; y si éste se negare, podrá proceder á realizarlas, previa expropiación del inmueble, que será enajenado, una vez realizadas las obras acordadas.

Art. 45. El Reglamento determinará la tramitación que haya de seguirse en el despacho y resolución de los expedientes á que diere lugar la aplicación de los artículos anteriores.

Art. 46. Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas se acompañará una Memoria, razonándole, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oirse á los que se creyeren perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Mi-

nistro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oirá á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 47. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública á los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la presente Ley.

Art. 48. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Art. 49. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.º Las subvenciones que el Estado le concediere con arreglo á esta Ley.

2.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, ó de los terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

3.º Los arbitrios especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

4.º El producto de la venta al contado ó á plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen ó edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 50. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los

grupos denunciados, se pedirá á la Junta de que trata el capítulo primero de esta Ley el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables serán expropiadas, pagando sólo el valor que tenía el terreno antes de que el Ayuntamiento acordase las obras y el de los materiales demolidos.

Art. 51. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere el art. 20, destinando á dicha construcción los recursos de que dispongan ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en el art. 48, y números 1.° y 4.° del 49.

Art. 52. En las subastas en pliego cerrado para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, los Sindicatos obreros legalmente constituídos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter de cooperativos.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo

establecido si la obra excediere de dicha cantidad.

Art. 53. En el caso de que la venta se haga á plazos, se constituirá, como garantía del pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

En el caso de venta de la casa por el comprador antes de que pagase el precio por entero, el Ayuntamiento tendrá derecho á readquirirla, abonando á aquél la parte del precio que hubiere satisfecho.

Art. 54. Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro sobre la vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro á que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

Art. 55. Las prescripciones de este capítulo se entenderán sin perjuicio de las facultades que corresponden á los Ayuntamientos según las Leyes.

CASAS YA CONSTRUÍDAS

Art. 63. Los beneficios de esta Ley se aplicarán, en cuanto sea posible, á las casas ya construídas que fueran declaradas baratas é higiénicas por las Juntas respectivas, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Resumen de la información pública abierta en el Senado acerca del proyecto de Ley sobre habitaciones baratas, presentado en 3 de Junio de 1908.

Informe del Sr. Moret.

Encarece la importancia del problema que, con el de los retiros obreros, considera los más capitales del intervencionismo en la cuestión obrera.

Recuerda los trabajos realizados por la Comisión de Reformas Sociales en 1884 (información obrera) en este respecto, y los recomienda á la Comisión senatorial.

Desde entonces, la acción privada ha hecho algo y los salarios han aumentado; pero, en cambio, la población ha crecido y la vida se ha hecho más cara.

Toda Europa ha suprimido ya la frase «casas para obreros», y habla simplemente de habitaciones baratas, dando al problema su verdadero sentido, sin exclusivismos ni fantasías.

Se trata de baratura y de casas salubres, sin tendencia al barrio obrero *(colmena de desgraciados,* separación de clases é incentivo de odios), ni siquiera de casas obreras, que tienen los mismos inconvenientes que el barrio obrero. Hay que tender á «los cuartos en una casa, como la tenemos los demás, sencillamente».

Sin la fraternidad cristiana, sin la conciencia del deber que la acción social exige, no se resolverá el problema.

Los Comités que la Ley francesa de 1894 creó han fracasado en la realidad. En cambio, la expropiación por causas de insalubridad, base de la legislación inglesa, es unánimemente elogiada como un éxito.

Después de analizar estas dos legislaciones y las de otros países de Europa, propone: 1.º El ejemplo de la Ley inglesa; 2.º La acción municipal en lo referente á la construcción; 3.º Que no se establezca la separación de clases.

El proyecto, á juicio del orador, es insuficiente, porque de la obra del Instituto de Reformas Sociales en esta materia sólo respeta lo de las Comisiones locales, expediente que ha pasado de moda por la dificultad que á su funcionamiento normal se opone. El Municipio ha de ser el eje de la máquina.

«El Instituto de Reformas Sociales recomienda que no se dé nada á las Sociedades que ganen más del 4 por 100. Yo propondría que no se dé á la que produzca menos del 3, porque entre estos dos límites está la posibilidad: primero, de que el capital vaya sin caridad, porque pidiendo limosnas no se construyen casas para los necesitados, y segundo, de que la construcción de estas casas no se convierta en negocio.»

Informe del Sr. Alzola.

Aplaude el proyecto y promete apuntar las deficiencias que, á su juicio, tiene, sin pasión alguna:

Artículo 1.º Cree que la elección no es buen sistema para el nombramiento de Vocales de las Comisiones, y estima más eficaz que los Ayuntamientos y Diputaciones provinciales y el Gobierno designen libremente esos Vocales, en razón á su competencia.

Combate el que el Vocal-Secretario tenga remuneración. Hay que huir de la burocracia y no ofrecer sueldos á quienes, en muchas Juntas, no tendrán apenas trabajo.

Art. 2.º Las Juntas no deben *promover* la construcción de habitaciones, porque su carácter es sólo administrativo y no de Sociedades mercantiles.

Ni aun el Municipio debe entre nosotros, en la mayoría de los casos, lanzarse á estas empresas, comprometiendo los fondos públicos de que disponga.

Propone que las entidades particulares puedan, cuando lo deseen, entenderse directamente con los Poderes públicos sin mediación de las Juntas locales.

Art. 3.º Opina que este artículo aumenta el peligro de que las Juntas manejen fondos y se constituyan en Sociedades constructoras. La cesión gratuita de terrenos tampoco debe subsistir, porque la ten-

dencia práctica de la Ley debe huir de lo que signifique regalos, aparte de que no se sabe si la Ley de Administración local, caso de aprobarse, concederá facultades para que los Municipios hagan esos donativos.

Art. 4.° La expropiación por utilidad pública que establece se opone á la letra y al espíritu de la Ley vigente en la materia, y es además un peligro para la propiedad inmueble.

Debe redactarse el artículo así: «Los Ayuntamientos, las Juntas locales y las entidades ó particulares pueden promover la declaración de utilidad pública, á los efectos de la Ley de Expropiación forzosa, formando previamente los proyectos de derribo de barrios ó manzanas insalubres con sus correspondientes presupuestos. Para otorgarles la concesión de estas obras, á fin de destinar las nuevas urbanizaciones, total ó parcialmente, á la edificación de viviendas baratas, será preciso que justifiquen los recursos de que dispongan para costear las expropiaciones y realizar las obras, presentando al propio tiempo el plan de dar albergue provisional á las familias que desalojen las casas destinadas á los derribos.»

Art. 5.° En vez de la promesa de una subvención problemática, debe establecerse la exención de la contribución territorial en un plazo, por ejemplo, de diez años.

Si las entidades constructoras llegan á repartir á los socios más del 4 por 100, el Estado debe retirar la exención de tributos y todos los favores y ventajas ofrecidos.

Art. 6.° Falta la definición fundamental de *casas baratas,* atemperándola á la realidad española.

Art. 7.° La organización del Seguro la estima el orador como asunto ajeno al proyecto.

Informe del Sr. Larra y Cerezo.

Empieza exponiendo los factores del problema, especialmente en España, y las razones que le impulsan á tomar parte en la información.

Se muestra conforme con el Sr. Moret en los peligros que encierra la construcción de barrios obreros.

Lamenta que en el proyecto no se haga ninguna referencia ni alusión á las cuatro ó cinco Sociedades que vienen construyendo casas obreras sin auxilio oficial de importancia.

«Melilla, cosa que se ignora seguramente en casi toda España, es

la única población donde, por iniciativa de elementos oficiales, se ha abordado este problema. Por lo excepcional, me complace mucho referirlo. El Comandante general de aquella plaza fuerte, y con él la Junta de Arbitrios, que hace las funciones de Municipio, pues allí no existe este organismo, fundó un barrio para trabajadores y menesterosos, cuyos planos tengo una verdadera satisfacción en poseer.»

Á continuación describe los trabajos de la Sociedad de Casas para obreros de Valencia.

Entrando en el examen del articulado, cree que en las Juntas locales, en vez de dos representantes obreros, bastaría uno (ya que se trata de casas baratas no exclusivamente obreras), y en su lugar debían estar representadas otras clases modestas é industriales de menor categoría.

Además, en la mayoría de los Municipios no existen Asociaciones obreras, y como el proyecto habla de obreros asociados, el caciquismo aprovecharía el precepto en su provecho.

En cambio, no se concede representación á las Sociedades benéficas, cooperativas ó de índole análoga, ni al Maestro ni al Párroco, ni á las mujeres, y todos merecen figurar en las Juntas, donde prestarían buenos servicios.

Combate por excesivas las atribuciones que se dan al Instituto de Reformas Sociales, y, en general, á los elementos oficiales.

Contra las decisiones de aquél no cabe recurso, y esto no debe prevalecer.

Un Patronato, presidido por el Ministro, debiera ser el organismo superior y de estímulo en este respecto.

El art. 2.º, en cuanto habla de fiscalizar las condiciones higiénicas de las casas, promete una legislación adecuada en la materia, porque la vigente no servirá para estos fines por anticuada é insuficiente.

El art. 3.º es vago. Debe fijarse claramente la extensión legal de las facultades de contratar, poseer y enajenar.

Es partidario el orador de la expropiación forzosa por razones de salubridad que el proyecto establece, y aplaude también de éste las disposiciones sobre el Seguro y adelantos para construir.

Estima excesivas las atribuciones que da el art. 8.º á las Juntas locales en asuntos que pueden pugnar con el Código civil.

Lo que dice el art. 5.º sobre los tributos es, á juicio del orador, muy vago: sujeta la exención á la voluntad de las Juntas, y no á términos expresos é indubitables de derecho. Debiera eximirse de impuestos á toda casa mientras sea del dominio del iniciador, si ha de obte-

nerse por el inquilino, merced al sistema de la amortización, y á lo menos por tres años más. Si se trata de Sociedades, la generosidad del Estado puede limitarse algo; pero en todo caso deberá, ó disminuir los tributos, ó eximir de ellos en la proporción que se juzgue oportuna.

Se declara partidario del empleo de parte de los capitales de las Cajas de Ahorro en la construcción de casas baratas.

Como resumen de sus opiniones, presenta las siguientes *notas:*

1.° Al Instituto de Reformas Sociales sólo corresponderá una misión administrativa, preparadora de nuevas modificaciones en el planeamiento de la Ley, clasificadora de los datos que su realización procure como base de aquéllas, en el concepto de enseñanza positiva ó negativa y de trámite é información en cuanto deba resolver un organismo superior, desprovisto de toda carácter burocrático.

2.° Este organismo deberá ser un Consejo Superior patronal del abaratamiento y mejora de la vivienda del proletario, formado por representantes de todas las fuerzas vivas del país, con objeto de estimular la universalización de una propaganda, y al propio tiempo de una cooperación verdaderamente nacional, pues el problema de procurar que las clases poco acomodadas vivan bien, además de ser deber de todos los ciudadanos en el orden moral, y de convenir á aquéllas directamente, interesa por modo indirecto á todos los españoles, pues la disminución de mortalidad que esto ha de producir alcanza á la masa total de la población.

3.° El futuro Reglamento será reflejo fiel de la Ley, cuyo carácter estatutario no dejará tal amplitud á quienes hayan de redactar aquél, que puedan desvirtuarse las tendencias y espíritu que la informan.

4.° La facultad de contratar, adquirir, enajenar y admitir donaciones, etc., etc., sólo debe corresponder á ese organismo superior, presidido por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, para que cuantos acuerdos tome, ordenados por una entidad gubernamental, tengan la mayor fuerza legal y práctica.

5.° Las Juntas locales contarán entre sus Vocales con representantes de la clase obrera, aun cuando en el punto de que se trate no esté asociada; de los empleados modestos; del comercio é industria de escaso capital; del Magisterio, por su función educadora; de la Religión, por el Párroco; de los técnicos (Médico, Arquitecto é Ingeniero, ó, en su defecto, de profesiones análogas más modestas); del sexo femenino, conocedor en primer término de las exigencias del hogar, si es pobre, y, además, en condiciones de allegar recursos para lograrlas, si es rica; y con el carácter de Vocales natos, de los Presi-

dentes de las Sociedades benéficas, Cooperativas, Económicas, técnicas é industriales de construcciones de esta índole, siempre que no obtengan un interés superior al 4 por 100, que puedan existir en la localidad, con el exclusivo objeto de procurar el establecimiento de viviendas sanas y baratas.

6.º No parece necesario que el cargo de Secretario de estas Juntas sea retribuído. Es de suponer que en todas las localidades habrá una persona de buena voluntad y desinterés que se preste á desempeñar esta misión gratuitamente.

7.º Al hablar de los estímulos encaminados á lograr la construcción de casas baratas, para su arrendamiento ó enajenación á jornaleros y empleados modestos, deberá aludirse al sistema de amortización, procurando no baje el plazo de ésta de diez años.

8.º Las instancias al Consejo Superior para la declaración de utilidad pública podrán hacerse directamente por las Sociedades benéficas ó cooperativas legalmente constituídas.

9.º Tanto éstas como las personas que quieran acogerse á los beneficios de la Ley, podrán solicitar la exención de tributos durante el lapso de tiempo que se considere oportuno establecer. Convendrá que este beneficio alcance, no sólo á los constructores, sino á los propietarios durante los dos ó cinco primeros años en que entren en propiedad absoluta de la finca. Caso de conservarse el derecho de intervención de las Juntas en este sentido y en el de las subvenciones, su misión será de trámite, sin que puedan resolver por sí ni negarse á elevar á la Superioridad dichas peticiones. Los agraviados podrán dirigirse al Consejo Superior, presidido por el Sr. Ministro.

10. Se expresará en la Ley, de modo taxativo, los casos referentes á las transmisiones de dominio, aun cuando sean *mortis causa*, para evitar á toda costa que estas casas puedan pasar al dominio de usureros, del comercio de mala fe ó del gran capital, que no contribuya á la realización de esta función social y humanitaria.

11. Se procurará por todos los medios que las Cajas de Ahorros destinen una parte del dinero del proletariado que entre en sus Arcas á la construcción de casas sanas y baratas en beneficio de aquellos que á ellas acuden, y para cuyo bienestar se han fundado en primer término.

12. Convendría el crear premios ó recompensas, de carácter exclusivamente moral y nada utilitario, en favor de aquellas personas que, inteligente y desinteresadamente, concurran á la realización de los altos fines á que aspira la presente Ley.

Informes del Senador Excmo. Sr. Conde de Torres-Cabrera.

Sres. Senadores que constituyen la Comisión que ha de dictaminar sobre el proyecto de Ley de casas baratas.

Muy señores míos y compañeros: En el proyecto de Ley sobre construcción de casas baratas que el Sr. Ministro de la Gobernación presentó al Senado con fecha 3 de Junio corriente se ha suprimido mucho de lo que contiene el proyecto formulado por el Instituto de Reformas Sociales, á que tengo la honra de pertenecer; pero así y todo, quedan todavía en el proyecto del Gobierno, según mi juicio, errores y deficiencias que me permití exponer al dicho Instituto, aunque sin tener la suerte de convencer de ello á mis dignos compañeros en aquel docto Centro. Informo, pues, hoy de mis juicios ante la Comisión del Senado que ha de dictaminar, porque así lo creo de mi deber, y lo hago por escrito para fijar mejor los conceptos.

Entiendo yo que el proyecto adolece, en primer lugar, de dos omisiones sustanciales, que son el no determinar lo que ha de entenderse por casa barata y el no explicar tampoco cuál es el verdadero objeto, la finalidad práctica de esta Ley, que indudablemente no puede ser el de que se construyan muchas casas baratas, porque esto sería risible, sino otro más noble y transcendental, como es el de proporcionar á las familias poco acomodadas, en el disfrute de sus domicilios, moralidad, higiene, seguridad, economía, comodidad, hábitos de cultura y medios para que lleguen á tener casa propia.

La omisión de estos dos conceptos fundamentales, que deben servir de base á todo el desenvolvimiento de la Ley, es causa de que en el desarrollo del proyecto se divague, se caiga en contradicciones y se incurra en el error, á mi juicio, de crear nuevos organismos de gobierno aquí donde sobran tantos; de dar á las Juntas locales que se creen atribuciones discrecionales, y de dejar á los propietarios de la riqueza urbana sin defensa bastante contra las arbitrariedades que seguramente han de cometer estas Juntas.

Hay más: porque en el proyecto se tiende á separar por completo, en la vida íntima, á las clases menos acomodadas de las favorecidas por la fortuna, cosa que rechazan hasta los mismos obreros; á construir barriadas que serían casi presidios, y adonde difícilmente llegarían los auxilios de la caridad, y quizá tampoco la urbanización ni la policía en muchos pueblos; por todo lo que, y omitiendo otras con-

sideraciones, el Senador que suscribe se proponía presentar al Senado varias enmiendas á este proyecto de Ley, y con mucho gusto las somete hoy al recto criterio de esta ilustrada Comisión dictaminadora, para evitar dilaciones y discusiones, si esto fuera posible. Entiende, pues, el Senador que suscribe que el proyecto de Ley presentado al Senado por el Sr. Ministro de la Gobernación debe ser modificado en los términos siguientes:

Artículo 1.º Tiene por objeto esta Ley dar á las familias modestas, ó sea á las clases menos acomodadas, sin perjuicio alguno para las demás, facilidades para que puedan obtener en el seno del hogar moralidad, higiene, seguridad, comodidad, economía, hábitos de cultura y medios para llegar á tener casa propia.

Art. 2.º Se entenderá por familia modesta aquella cuyos haberes no excedan de la suma de ingresos, que se determinará en un cuadro sinóptico, que será parte integrante de esta Ley, y en el que, teniendo en cuenta la población, la riqueza general y demás circunstancias locales, se determinará el haber máximo que ha de disfrutar la familia que haya de considerarse con opción á los beneficios de esta Ley.

Art. 3.º Se entenderá por casa barata el departamento independiente, compuesto de varias habitaciones ó dependencias, propio para albergue de una familia modesta, bien que tenga puerta á la calle ó al campo, ó bien á un patio, escalera ó zaguán, de paso común á varios departamentos semejantes.

La casa barata, con las condiciones dichas, puede ser, pues, una edificación aislada, en poblado ó en el campo; estar adosada á otras, formando grupo ó barriada, y también formar parte de un solo edificio, estando los departamentos superpuestos en varios pisos ó contiguos en un solo.

Art. 4.º También se entenderá por casa barata ó grupo de casas baratas aquellos departamentos que, reuniendo las condiciones dichas, sean anexos á fábricas, palacios, oficinas, explotaciones rurales ó mineras, ó á cualquier otro gran edificio, siempre que tengan servicio independiente.

Art. 5.º La distribución y las dimensiones de la casa barata quedan al arbitrio del constructor, siempre que el edificio reuna las condiciones propias de moralidad, seguridad, higiene y demás dichas, porque necesariamente han de ser distintas estas construcciones, como distintas son las necesidades de las familias, según que se trate de construir vivienda para empleados, militares, pequeños industriales, agricultores ú obreros.

Art. 6.º El concepto de casa barata ha de fundarse, pues, en la cuantía de la renta con relación al sueldo, salario, haber ó jornal que se estime para determinar en cada localidad el concepto de familia modesta, y para esto, en el mismo cuadro sinóptico antes dicho, se fijará el máximo de la renta de la casa barata con relación al vecindario y demás circunstancias locales.

Art. 7.º El constructor ó reformador de casas baratas que reciba subvención por esta Ley quedará obligado á sostener el tipo de su renta durante un número de años igual á la parte proporcional que represente en el valor de la casa el importe de la subvención que hubiere recibido, y para esto se calculará en veinte rentas el valor de la casa.

Si pasado este tiempo, el propietario subiere la renta, dejará de considerarse el departamento casa barata, y cesará el disfrute de los demás beneficios y exenciones que por esta Ley se concedan.

Art. 8.º Será el que en el proyecto del Gobierno tiene el núm. 1.º; pero entiendo que, en vez de crearse nuevas Juntas locales, pudieran darse las facultades que á éstas se otorgan en el proyecto á las que tiene creadas ya el Instituto de Reformas Sociales, aumentándolas con otros funcionarios técnicos que se consideren precisos para los efectos de esta Ley; y entiendo además que de estas Juntas debe ser Vicepresidente nato el Cura Párroco más antiguo, por ser en los pueblos la persona más caracterizada, y porque realmente su intervención es precisa si, en efecto, se quiere que la casa barata tenga condiciones de moralidad.

Art. 9.º Será el 2.º del proyecto y donde dice: «Fiscalizar y procurar la aplicación de todas las disposiciones vigentes sobre sanidad, etc.», ha de decirse: «sobre moralidad, sanidad, etc.».

Art. 10. Será el 3.º del proyecto.

Art. 11. Será el 4.º del proyecto.

Art. 12. Cuando un particular se proponga construir dentro de poblado casas baratas con arreglo á esta Ley, demoliendo edificios de su propiedad que ocupen parte de lo que haya de ser vía pública, estará el Ayuntamiento obligado á demarcarle inmediatamente la alineación y á abonarle el importe del solar que haya de ocupar la vía, más el de la edificación existente en él, tal como si se tratase de expropiación forzosa.

Art. 13. Será el 5.º del proyecto, y terminará diciendo: «ó cuyo alquiler exceda del precio máximo fijado por esta Ley», en vez de decir: «por cada Junta local».

Art. 14. Será el 6.º del proyecto.

Art. 15. Será el 7.º del proyecto.

Art. 16. Será el 8.º del proyecto, y se añadirá un segundo párrafo que diga así: «Todo lo que se preceptúa referente á la adquisición de casas baratas, y especialmente lo relativo á la adquisición de terrenos para esparcimiento en las mencionadas viviendas, dicho en el art. 11 (4.º del proyecto), se entenderá dicho también respecto á los terrenos ó parcelas contiguos á la casa barata y que sean suficientes para formar el patrimonio de una familia agrícola modesta, cultivándolos por su propia mano.»

Art. 17. Será el 9.º del proyecto.

Art. 18. Será el 10 del proyecto.

Palacio del Senado 29 de Junio de 1908. — *El Conde de Torres-Cabrera.*

***

El Senador que suscribe, correspondiendo á la información abierta por la Comisión que ha de dictaminar sobre el proyecto de Ley de Casas baratas, reproducido por el Sr. Presidente del Consejo de Ministros, tiene el honor de presentar á la dicha Comisión las siguientes indicaciones:

Indicación primera.—Me parece que la redacción de la Ley debiera comenzar por determinar su objeto, que no es precisamente el de la construcción de casas baratas, sino el de proporcionar á las clases menos acomodadas viviendas higiénicas, cómodas, seguras y adecuadas á sus necesidades.

Indicación segunda. — Me parece que también debiera explicarse lo que ha de entenderse por casa ó habitación barata.

El concepto de casas baratas parece que indica la construcción de barriadas para obreros, y puedo asegurar que esto lo rechazan, con razones fundadísimas, muchos obreros.

El concepto de habitación parece que indica la posibilidad de que en una casa suntuosa, ó en un gran edificio destinado á una industria ó á otros usos, puedan tener habitación barata los obreros, cosa que á muchos de éstos agrada bastante más que lo otro.

Indicación tercera. — El concepto de baratura es relativo, porque lo que resulta barato en las grandes capitales es carísimo en los pueblos pequeños, y, por lo tanto, para fijar bien este concepto debiera referirse á una escala de sueldos ó haberes en relación con el importe de los alquileres, según la población y la riqueza local.

Indicación cuarta. — Respecto á la distribución de la casa ó habitación barata para obreros y otras clases poco acomodadas, creo que debe dejarse amplitud al constructor, puesto que no deben sujetarse todas á un mismo modelo. La habitación de un carpintero ú otro industrial modesto no debe ser igual á la de un obrero agrícola, modesto labrador que necesita más amplitudes para su apero y ganado.

Indicación quinta. — También entiende que, si uno de los fines que se persiguen con esta Ley es la moral, debiera tener intervención en la inspección de la habitación terminada, cuyo dueño aspire á los beneficios de esta Ley, la persona del Cura párroco.

Indicación sexta. — En la contextura de algunos Ayuntamientos subordinados á la influencia caciquil, y en la que han de tener después de aprobado el proyecto de Ley de Administración local, aun más subordinados todavía, sucede que hay propietarios que desean construir casas de la clase que se dice en este proyecto de Ley; que, con arreglo á la alineación de las calles indicada por el Ayuntamiento, perdía el propietario una gran parte del solar que habría de quedar á favor del Municipio al destruir las construcciones existentes; que más de una vez ha solicitado que se le marque la alineación y que se le indemnice de la parte del solar que haya de ocupar la vía pública, y que esto no se le otorga, sin duda, con el propósito de que, destruyendo lo edificado por su propia voluntad, quede el solar gratuitamente en beneficio del Municipio, y es preciso, por lo tanto, dar en esta Ley al propietario siquiera el recurso de obligar al Ayuntamiento á que marque la alineación de la calle y adquiera por aprecio el terreno que ocupe.

Indicación séptima.—La casa construída ó comprada por un labrador modesto en el radio ó extrarradio de una población le es casi inútil, si no logra también adquirir terreno suficiente para su labor juntamente con la casa, y por esto entiendo que, en las facilidades que van á darse para estas adquisiciones, relacionando esta Ley con la del Seguro popular de vida, debiera extender á las adquisiciones de una ó dos hectáreas de regadío ó nueve hectáreas de secano. cuyas extensiones bastan en Andalucía para el sostén de una familia.

Palacio del Senado 12 de Noviembre de 1908. — *El C. de Torres-Cabrera.*

Informe del Sr. D. José Maluquer y Salvador.

«La question de logement est avant tout une question de crédit».—(Dr. Fuschs, Profesor de Economía Social de Friburgo.)

Esta concisa y exacta afirmación, expuesta en el Congreso Internacional de las *Habitations à bon marché,* de Dusseldorf, de 1902, mereció en el de Lieja, de 1905, la adhesión de otras autoridades tan respetables en la materia como el doctor alemán Albrecht, Velghe, Director del Ministerio de Agricultura de Bélgica, y el Magistrado holandés Kruseman, entre los que recuerdo en este momento.

La experiència indica todavía mejor que el crédito popular ha contribuído, en primer término, á solucionar el transcendental problema de la habitación obrera, proporcionando inversiones á módico interés, pero sólidas, á instituciones que, como las Cajas de Ahorros, hallan adecuadas las condiciones financieras de dicha operación y atractiva su finalidad social, á la vez que el seguro popular de vida ofrece combinaciones actuariales para la amortización de tales préstamos, ya al vencimiento convenido, ya al prematuro motivado por la muerte del prestatario, cuya producción económica se capitaliza por medio de la fórmula matemática que significa el seguro sobre la vida.

Ambos son aspectos complementarios del problema del crédito que entraña el de las viviendas obreras, y conociendo la competencia en cuestiones análogas de la Comisión del Senado á que tengo la honra de dirigirme, presumo no juzgará inoportuno que solicite su atención acerca de algunos avances en la orientación expresada, muy estudiados por importantes Institutos dedicados á la reforma social, entre ellos el de nuestra patria.

Al verificarlo, no es en el sentido de defender soluciones contradictorias, sino más bien complementarias de algunos de los artículos contenidos en el proyecto de Ley sobre el importante problema de las habitaciones baratas, sometido por el Gobierno de S. M. á la consideración de la Alta Cámara, salvando, respecto á otras materias, el criterio modestamente expuesto en los debates preparatorios del Instituto de Reformas Sociales.

I.—Ahorro popular.

Antecedentes extranjeros.—El fomento de las casas baratas é higiénicas destinadas á las clases trabajadoras sería sobrado título de glo-

ria para las Cajas Populares de Ahorros, si no tuvieran otros muchos. La siguiente cifra lo indica: el capital belga ha dedicado á esta reforma social unos 170 millones de francos para construir aproximadamente 55.000 casas, y en dicha enorme suma figuran por 65 millones de francos los anticipos de la Caja general de Ahorros de Bruselas, admirablemente dirigida por el malogrado Mahillon, Lépreux y Hankar, coronando la ingeniosa y hábil organización de esta materia en Bélgica, tan encomiada por el ilustre economista francés M. Siegfried y por los Congresos internacionales acerca de esta materia.

Autorizadas las Cajas Regionales de Ahorros de Italia para imitar la experiencia belga, se apresuraron á modificar en este sentido sus Estatutos las de Turín y Roma, é hicieron más, puesto que la primera puso desde luego á disposición de los constructores de casas utilizables por el pueblo un millón de liras al interés del 1 y 1/2 por 100 sobre el que asigna á las pequeñas imposiciones, y la segunda se apresuró á ofrecer en préstamo 200.000 liras á la Sociedad Cooperativa Romana, que lleva otro nombre ilustre en esta campaña progresiva: Luigi Luzzatti. Milán, Venecia, Génova, Bolonia....., hasta las modestas Cajas de Imola y Udina, compitieron en la obra patriótica de favorecer el mejoramiento de las viviendas obreras.

Análogas gestiones practicó en Francia la Caja de Ahorros de Marsella, adoptando diversos sistemas al efecto, como son la construcción directa, los préstamos hipotecarios de carácter individual y los efectuados por la mediación de Sociedades cooperativas. La Caja de Ahorros de Lyon empleó con tanto acierto, á la vez moral y financiero, parte de sus reservas en fundar la *Société des Logements Economiques*, que fué ésta elevando extraordinariamente su capital, y atribuyó á la Caja de Ahorros, por su participación de fundador, dividendos de 4 por 100: gestión honorable y humanitaria respecto á la que no puede omitirse el nombre de Mgr. Mangini, primero Presidente de la Caja de Ahorros, y después, de su Cooperativa filial.

La Comisión conoce bien el esfuerzo grandioso realizado en el sentido de facilitar el acceso de los obreros á la propiedad individual realizado por las Cajas de Ahorros de Austria y Suiza, en cuya última nación, por cierto, es bien curiosa la reconstrucción de un barrio obrero, á cargo de la Caja de Ahorros de Ginebra, y con el concurso meritorio de su Municipalidad, que procuró, por medio de exenciones y auxilios, resultase á dicha Caja remunerador el empleo al efecto de un millón y medio de francos de su fondo de reserva.

Su justificación.—«La intervención de las Cajas de Ahorros, ha dicho el ilustre Director de la de Marsella, M. Rostand, en el desarro-

llo de las casas baratas, es legítima y útil, á condición de mostrarse circunspecta.»

Constituye un empleo sólido para una parte de los capitales excedentes, puesto que tiene la garantía del seguro, y, en último caso, de la hipoteca.

Cuando la Caja de Ahorros atiende, en beneficio de sus imponentes, á lograr un interés conveniente, remunerador, queda evidenciado que puede conseguirlo, y cuando se satisfacen con obtener el 2 y 1/2 por 100, como la Caja general de Bélgica, al prestar á las Sociedades de crédito dedicadas á dicha especial finalidad, realizan una función insustituíble en la política social, pues ofrecen capitales en un grado y forma que difícilmente hallan de otra suerte las Sociedades cooperativas de construcciones obreras.

La circunspección en no dar excesiva amplitud á la propiedad inmueble en la inversión de los fondos de reserva de las Cajas de Ahorros la ha acreditado la de Marsella, proporcionando un gran impulso al fomento de casas baratas é higiénicas en dicha importante ciudad, sin dedicar más de 559.000 francos á las inversiones necesarias al efecto, cuando importaba su patrimonio 2.254.794 francos.

Siendo, pues, prudente este empleo de fondos excedentes de las Cajas de Ahorros, y procurando el legislador facilitarlo con el debido respeto á la autonomía financiera de las mismas y con exenciones fiscales indispensables, trátase de *placements sociaux* legítimos, útiles y sólidos, que han enaltecido y estimulado los Congresos de *Habitations à bon marché,* así nacionales como internacionales, mereciendo citarse entre los primeros el de Burdeos, de 1895, y entre los segundos el celebrado en Bélgica diez años después, y debiendo tenerse en cuenta que del interesantísimo Congreso de Burdeos fué ponente una de las personalidades más prestigiosas del Ahorro Popular francés: el ya citado M. Rostand.

Y es que, así como Alemania, respecto al fomento de casas baratas, nos suministra elementos inapreciables bajo el punto de vista de las informaciones estadísticas y del régimen higiénico, Inglaterra los ofrece de gran relieve en cuanto á una valiente y amplia expropiación para el saneamiento de los barrios obreros, y Francia, y sobre todo Bélgica, muestran avances en materia de crédito popular, que van logrando general adhesión.

Aplicación en nuestra patria.—Fué una orientación característica del Ahorro popular español su relación con el contrato de prenda, que ha motivado la combinación de la Caja de Ahorros y del Monte

de Piedad, institución compleja que arranca caudales á la prodigalidad para su lucha incesante contra la usura.

Á estos progresos de las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad en España sucedió después un período de estacionamiento, dejándose adelantar por las entidades similares extranjeras en las aplicaciones á que nos hemos referido del crédito popular y de los modestos préstamos hipotecarios.

Durante muchos años poca materia utilizable ofrecen respecto á la que ahora tratamos, como no sean estudios y trabajos aislados, ni aun la provincia de Guipúzcoa, que, en punto á instituciones de previsión popular, es la Bélgica de España, merced al impulso incesante de D. Tomás Balbás. Examinando atentamente la labor de las Cajas de Ahorros, obsérvanse en estos últimos tiempos síntomas apreciables de progreso y deseo de colaborar activamente en nuestra política social. Lo evidenciaron cumplidamente, compitiendo en generosos ofrecimientos para el desenvolvimiento del Instituto Nacional de Previsión, así la autorizada Caja de Ahorros de Madrid, la más antigua de España, de que es competente Director el Sr. Alvarez Mariño, como las más significadas de todas las provincias; la Caja de Ahorros de Ávila, reiterándolos recientemente ante la respectiva Comisión del Senado, é indicando que antes venía á ofrecer patriótico concurso que á formular peticiones, y la de Lugo, honrando al informante con el encargo de transmitir al Sr. Ministro de la Gobernación sus sinceros plácemes por la presentación del referido proyecto de Ley del Instituto Nacional de Previsión y sus relaciones con las entidades similares.

Hay algo aun más concreto y satisfactorio referente al tema de esta modesta información, y es la iniciativa de la Caja de Ahorros de Barcelona, acertadamente presidida por D. Luis Sagnier, que acaba de celebrar el 50.° Aniversario de su ingreso en la Junta de gobierno, y cuya respetable Caja está planeando la construcción de casas para imponentes que tengan, por lo menos, un saldo en su libreta de 1.500 pesetas, completando el resto la Caja hasta unas 5.000 pesetas, comprendido el valor del solar, del terreno viable y de la construcción; y calculándose que, mediante el pago de 25 pesetas mensuales, incluído el seguro, se convertirá el imponente en propietario de la casa después de quince años, cuyo proyecto indica un documento oficioso que tengo á la vista, podrá ser modificado en beneficio del imponente á medida que resulten más beneficiosas también las circunstancias de adquisición y construcción.

Compréndese bien la importancia que tendría para nuestra patria

iniciar oficialmente el problema de las casas baratas bajo análogos auspicios á los que ofrecen las Cajas extranjeras de ahorros.

Suponiendo que todas las de España tienen constituídas sus reservas en una proporcionalidad á la sólidamente organizada Caja de Madrid, y que se aplicase como límite máximo para estas inversiones el que hoy rige en Francia, quedarían comprendidos en esta órbita de su circunscripción financiera, para el préstamo hipotecario y asegurado sobre casas baratas, unos 4 millones de pesetas, que producirían una remuneración conveniente. Con bastante menos podría iniciarse aquí una obra utilísima, teniendo para ello en cuenta que en 1902 las Cajas locales de ahorros de Francia contribuían á esta misión importantísima, y respecto á una población obrera más amplia que la nuestra, con una total inversión de 2.305.000 francos en préstamos para la construcción de viviendas baratas é higiénicas.

¿Qué puede hacer para ello el Estado en este proyecto de Ley? Respetando, ante todo, con el mayor escrúpulo, la autonomía de las Cajas de Ahorros, puede autorizárselas para dedicar parte de los capitales excedentes al fomento de las casas baratas, sea por gestión directa ó por préstamos hechos á Sociedades cooperativas seriamente organizadas, pues esto lo permiten hoy los Estatutos de algunas Cajas, pero no los de otras varias, que he consultado al efecto; y, aun respecto á los que lo consienten, es muy de apreciar la observación del Director de la Caja de Ahorros de Marsella de que, teniendo para ello las mismas facultades estatutarias, prefirieron que esta delicada materia tuviera sanción y protección legal cuando acerca de la misma se dictaron las disposiciones vigentes.

Esto es tanto más atendible, cuanto dichas Leyes tienen entre sus fines el de enseñanza social.

No puede, sin embargo, prescindirse de procurar que sean prudentes aquellas inversiones, si bien, como consecuencia del principio terminantemente afirmado, debiera procederse siempre á la determinación oficial del límite máximo de las referidas inversiones según el informe del criterio colectivo de las Cajas de Ahorros que han justificado colectivamente en nuestra patria su prudencia financiera.

No es posible que la legislación obrera ni la acción social puedan omitir el concurso de las Cajas de Ahorros para el fomento de las casas baratas; pero hay que insistir también mucho en que no es posible que se obtengan sin encomendar el asunto á su libre gestión, y, por otra parte, sin cuidar atentamente de la solidez legal de estos contratos de préstamo, y de facilitarlos mediante importantes y muy precisas exenciones jurídicas, especialmente de carácter fiscal. El ca-

pital se retrae de operaciones que no aparecen bien definidas, y mucho más si se trata de razonables inversiones del ahorro popular.

En este sentido, primero la Comisión ponente del Instituto de Reformas Sociales, y después el Pleno, aceptaron un artículo propuesto por el ilustrado Jefe de la Sección respectiva, Sr. Posada, y redactado en los discretos términos que se indican en el párrafo 3.º (adiciones propuestas), y acerca del que me permito solicitar la atención detenida de la Comisión.

II. — Seguro popular de vida.

Su utilidad en este asunto. — Para cancelar fácilmente los préstamos concedidos para la adquisición de casas baratas es sabido que ofrece condiciones excelentes el seguro sobre la vida del adquirente, y en especial el seguro mixto, que atiende á dos finalidades distintas: 1.º La amortización del capital en el período normal fijado para el vencimiento del préstamo; 2.º Su devolución inmediata, en el caso de fallecimiento prematuro del prestatario asegurado.

Respecto á la amortización, constituye el seguro de vida una operación no indispensable, pero sí muy conveniente, pues utiliza como factores de dicha amortización, no sólo la virtualidad del interés compuesto, sino los cocientes de mortalidad.

En cuanto al segundo caso, es totalmente indispensable, puesto que cualesquiera otras prevenciones legislativas podrán alejar ó aminorar las consecuencias económicas de un riesgo; pero suprimirlas por completo, sólo puede hacerlo el seguro. Y en el caso supuesto, tratándose del riesgo del fallecimiento del prestatario, es precisamente el momento en que la familia se halla más necesitada de un albergue propio, y en el que suele ser más difícil continuar atendiendo las obligaciones que su adquisición implica.

En cuanto á la entidad prestamista, es innecesario añadir cuánto le interesa esta cancelación del contrato con preferencia á ejercitar el derecho subsidiario de hipoteca.

Así se explica, por ejemplo, que de 24.622 operaciones realizadas hasta 1903 en Bélgica por las Sociedades cooperativas de casas baratas, protegidas por la Caja general de Ahorros de Bruselas, se convinieran con el contrato adicional de garantía del seguro de vida 19.529.

Facilidades. — El seguro mixto es indudablemente el más eficaz, pero asimismo el más costoso. Por esta razón, Bélgica y Francia, modelos en la aplicación del crédito popular á estas materias, han pro-

curado hacerlo asequible á las clases trabajadoras, ofreciéndolo á precio de coste, como puede verificarlo una Cooperativa de Seguros, y aun en mejores condiciones, asumiendo el Estado los gastos que al efecto serán indispensables en dicha Cooperativa. Así se observa que el seguro popular sobre la vida humana, practicado con carácter oficial, se ha iniciado en Bélgica, como en Francia, para que sirviera de garantía á operaciones de préstamo para la construcción ó adquisición de casas baratas, y en este sentido considero digna de todo elogio la disposición del art. 7.º del proyecto de Ley, presentado por el Sr. Ministro de la Gobernación, creando á dicho efecto una Sección especial en el Instituto Nacional de Previsión, de la propia suerte que á la Caja general de Retiros de Bélgica se adicionó una Caja de Seguros para llevar convenientemente á la práctica la legislación de *habitations à bon marché*.

Solidez de la entidad aseguradora. — La primera condición para la solidez de las diversas operaciones del Instituto Nacional de Previsión es la de considerar como una Sección todo el conjunto de operaciones, bienes y responsabilidades que derivan de la Ley orgánica de 27 de Febrero de 1908, referentes á las pensiones de retiros, y junto á dicha entidad crear otra Sección para el seguro de vida que solamente tenga con aquélla la relación de estar sometida á la misma organización técnica y administrativa general, de suerte que en el caso de modificarse los términos del correspondiente articulado del anteproyecto de Ley sobre casas baratas formulado por el Instituto de Reformas Sociales, más bien debiera ser en el sentido de atenuarlos en dicha materia.

No es posible apartarse del arquetipo belga en estas atrevidas construcciones del crédito popular oficial. Si calculamos con exactitud la cimentación que corresponde á determinado edificio, no podemos recargar aquélla elevando la altura del mismo hasta comprometer su solidez, ni hemos de seguir el sistema aquí tan corriente de que un edificio construído para determinado servicio oficial se utilice luego para muchos más, y á veces, por esto, con completo detrimento de su finalidad inicial.

Todo ello puede observarse fácilmente, en lo que respecta al capital mínimo de garantía establecido para atender, desde luego, las obligaciones asumidas, mientras se van organizando los diversos grupos mutualizados y se puede descansar en la eficacia de una amplia compensación de riesgos. Ejemplo: en la primera semana de operaciones satisface un obrero, de veintiún años, 1,25 pesetas por la prima mensual de un seguro, en caso de muerte, de 1.000 pesetas;

otro, de treinta años, 4,95 pesetas por un seguro análogo de 3.000 pesetas, y un tercero, de cuarenta y cinco años, 8,10 pesetas por una suma asegurada igual á la última. El Instituto Nacional de Prevision habrá recaudado, en total, 14,30 pesetas, y si, desgraciadamente, ocurría el fallecimiento, dentro del primer mes, de cualquiera de dichos asegurados, aunque fuese el de la póliza menor, habría de entregar 1.000 pesetas, ó sean 975,70 pesetas más de las recibidas, ó mejor dicho, 972,36, descontando las primas fraccionales que completan la anualidad debida, sin el recargo del 3 por 100. Según el proyecto de Ley, ó la Sección resulta, en dicho caso, insolvente y el seguro ineficaz, ó habría de deducirse dicha cantidad de los fondos afectos á las pensiones de retiros, lo que es en absoluto contrario al criterio de la Ley orgánica del Instituto Nacional de Previsión.

El límite mínimo de capital de garantía de 500.000 pesetas propuesto por el Instituto de Reformas Sociales no es arbitrario, sino que responde á una rigurosa fundamentación actuarial de la Gran Bretaña; es lo que en Inglaterra se exige desde 1872 para ser autorizada una entidad que se proponga dedicar al seguro de vida.

Para hacerse fácilmente cargo de la importancia de las obligaciones asumidas en esta rama del seguro, basta tener en cuenta que, refiriéndonos á las casas por valor de 5.000 pesetas cada una que proyecta fomentar la Caja de Ahorros de Barcelona, solamente 100 pólizas de seguro de vida, emitidas como garantía complementaria, ya implicarían, para la entidad aseguradora, una responsabilidad igual al capital inicial de garantía recomendado.

Sumisión á la organización administrativa y técnica del Instituto Nacional de Previsión. — Dicho Instituto Nacional está esbozado por el legislador para grandes desenvolvimientos: al tratar de la previsión popular, que debe aquél organizar, mencionó la Ley fundamental, la realizada en forma de pensiones de retiro, no como única, sino inicial y preferente, y no podía ser otra casa, puesto que al proponer dicha Ley pensaba ya el Instituto de Reformas Sociales en un necesario complemento (1); pero á la vez se ha evidenciado el propósito decidido de que los bienes y valores de la organización inicial del Instituto no se apliquen á otros fines, por legítimos y útiles que sean, distintos de las pensiones de retiro, que es lo que se viene sosteniendo en este modesto informe. Así es que, al verificarse cualquier otro

(1) Véase, al efecto, el libro *Instituto Nacional de Previsión y sus relaciones con las entidades similares*, Madrid, 1906, pág. 215.

avance legislativo, como el que ahora se examina, para ampliar la eficacia aseguradora del Instituto Nacional, tendrá que aplicar á esta otra rama del seguro nuevo y bien deslindado patrimonio. En suma: el criterio que ha presidido á esta obra puede afirmarse que es el de ir desenvolviendo organismos aseguradores bajo la denominación Instituto Nacional de Previsión, siendo una la administración general de todos ellos, pero la hacienda de cada uno con todos su ingresos y responsabilidades completamente separados. Y al crearse la Sección oficial de Seguro popular de vida, se somete por el Estado á la administración del Instituto Nacional de Previsión, casi con el mismo carácter que podría solicitar su gestión una Sociedad cooperativa de Seguro popular, persuadida de que se trata de una organización técnica recomendable, á juzgar por las terminantes y lisonjeras afirmaciones del Secretario general del Congreso Internacional de Actuarios de Berlín, de 1906, en una comunicación dirigida al ilustre Presidente del Instituto de Reformas Sociales, de España, Sr. Azcárate.

En esta orientación parece conveniente precisar los términos del artículo 7.º del proyecto de Ley, pues la organización administrativa y técnica del Instituto Nacional de Previsión es ya un régimen conocido y definido detalladamente por la Ley vigente, en lo que respecta al Consejo de Patronato, intervención en el mismo de una representación patronal y obrera de España, bases actuariales para el cálculo de tarifas y de reservas, formación periódica del balance técnico, asesoría actuarial bien determinada y sustraída á una lata interpretación administrativa con la exigencia del título profesional conveniente, comprobación de la situación financiera, etc. Por el contrario, si se dejase la organización administrativa y técnica de dicha Sección á la reglamentación puramente administrativa necesaria para la aplicación de la Ley sobre habitaciones baratas, otorgarían las Cortes unos poderes generales de determinación; y aun si no la Administración actual, influída en el criterio de razonable autonomía del Instituto Nacional de Previsión, como obra en que ha colaborado decididamente, podrían otras, que no lo estuvieran tanto, llegar á convertir en empírico lo que ha costado tantos afanes en rodear de garantías de funcionamiento técnico. Y cuenta que no se trata de algo menos delicado que las pensiones de retiro, sino de materia que lo es más, y así lo puso bien de relieve el docto Presidente del Comité internacional de Actuarios, M. Lépreux, al aconsejar que la organización de la Caja de Retiros precediese á la de Seguro de vida en España, como se ha hecho en Bélgica, por ejemplo, modelo que no será bastante citado, por mucho que lo sea.

Á propósito de reglamentación para la ejecución de la Ley sobre casas baratas, me permito llamar la atención de la Comisión del Senado acerca de una tendencia que se indica en el anteproyecto del Instituto de Reformas Sociales, y es la de que el desenvolvimiento administrativo de la parte relativa al seguro se halle, no en el Reglamento general para la aplicación de la Ley, sino en el Reglamento especial del Instituto Nacional de Previsión, cuyas operaciones integran las indicadas, y esto se observa claramente en la referencia que hace el art. 37 del anteproyecto respecto á la aplicación de dichos preceptos legales. De lo contrario, podría menoscabarse profundamente la unidad de criterio que, como toda entidad aseguradora, necesita el Instituto Nacional de Previsión.

Esto parece lógico, pues si la Ley de 27 de Febrero de 1908 encomienda al Consejo de Patronato, y mientras no funcione, á la Comisión gestora, la misión de formular sus Estatutos, Reglamentos y Tarifas, salvando, naturalmente, la definitiva aprobación del Ministerio de la Gobernación en lo que se refiere al seguro de pensiones de retiro, lo propio debería hacerse en cuanto al seguro de vida, reconociéndose en estas materias al Instituto Nacional de Previsión una autonomía tan amplia como la que prácticamente se respeta á las Cajas locales de Ahorros, donde se reserva la aprobación del Ministerio para algún improbable caso de una medida de notoria imprudencia.

Bases para el seguro popular de vida. — En realidad exigirían las reglas de analogía que á la casuística regulación del seguro de pensiones de retiro en la Ley de 27 de Febrero último corresponda una detallada determinación de los respectivos derechos y deberes del Estado y de los asegurados y de sus causahabientes en la rama de vida, y esto es lo que propuso el Instituto de Reformas Sociales, donde cada artículo del anteproyecto fué detenidamente examinado; pero de no hacerse así, en forma parecida á las enseñanzas de la legislación extranjera, no parece debiera prescindirse de consignar sus bases generales, y aun esto con la garantía de que su desarrollo haya de proponerlo el Instituto Nacional de Previsión en un Reglamento técnicamente preparado.

Dichas bases podrían ser las que se considerasen más indispensables de las propuestas por el Instituto de Reformas Sociales, á cuya justificación se atiende en el modesto informe del que suscribe, y de que se acompaña un ejemplar.

Sólo acerca de un extremo me permitiré insistir, y es el de que en todos los organismos oficiales de seguros que se establezcan en beneficio de las clases trabajadoras debe la Ley fijar el límite máximo de

la cuantía de cada operación, á fin de evitar que se desnaturalice su finalidad social, de la propia suerte que cuidadosamente se limita en las Cajas de Ahorros el saldo máximo de cada imponente, para establecer una discreta línea divisoria entre dichas entidades benéficas y las de carácter bancario: todo lo que va determinado en la esfera legislativa, la zona del ahorro, crédito y seguro popular, á que se extiende la intervención del Estado.

Á dicho efecto, en el anteproyecto varias veces citado y en las adiciones propuestas procura concretarse el límite máximo del capital asegurado, ya sea por su determinación cuantitativa, ya sea por la determinación de operaciones á las que pueda referirse la garantía adicional del seguro de vida, y que, por estar todas ellas comprendidas en la Ley sobre habitaciones baratas, ya revisten evidentemente adecuado carácter popular.

Réstame hacer presente, para terminar, que he aducido en todo el informe bastantes textos, no con inoportunos propósitos bibliográficos, sino para apoyar en elevadas autoridades lo que de otro modo podría parecer inmodesta proposición de adiciones legislativas, y que ruego me dispense esa respetable Comisión que haya fatigado su atención más de lo conveniente para fundamentarlas, dada su competencia en estas complejas cuestiones de crédito social.

III. — Adiciones especiales propuestas.

Ahorro y crédito popular.—Art. 6.° Las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad podrán destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á esta Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas.

En el Reglamento, después de oir á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad existentes en España, se determinará el máximum de capital que podrá aplicarse á los objetos indicados en el párrafo anterior, así como las condiciones de los préstamos.

También podrán estas instituciones destinar una parte de sus beneficios á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas, según lo dispuesto en esta Ley, siendo consideradas, para los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas constructoras de las referidas casas, y gozando además de todos los beneficios de la presente Ley.

Seguro popular de vida.—Art. 7.° Se creará en el Instituto Nacional de Previsión una Sección de Seguro popular de vida, utilizable para las operaciones de seguro que tengan por objeto garantir en plazo determinado, ó á la muerte del asegurado, si ocurriese antes, el reembolso de préstamos aplicados á la construcción ó adquisición de casas baratas á que se refiere esta Ley.

Dicha Sección se organizará con arreglo á las siguientes reglas:

1.ª Se separarán en absoluto sus operaciones, bienes y responsabilidades de las expresadas en la Ley de 27 de Febrero de 1908 respecto á las pensiones de retiro.

2.ª Quedará comprendida dicha Sección en la organización técnica y administrativa del Instituto Nacional de Previsión establecida por dicha Ley, y reglamentada, respecto al seguro sobre la vida humana, por los Estatutos que formule el Consejo de Patronato del Instituto Nacional, con aprobación del Ministerio de la Gobernación.

3.ª El Estado contribuirá á iniciar el peculiar patrimonio de la mutualidad de asegurados, administrado por dicha Sección con un capital de 500.000 pesetas, que podrá ser entregado, por partidas iguales, en cinco ejercicios anuales sucesivos.

4.ª El acuerdo sobre las proposiciones de seguro supone un previo reconocimiento facultativo, y para organizar este servicio formará parte del personal de la Sección referida un Asesor médico, nombrado por el Consejo de Patronato del Instituto Nacional de Previsión.

5.ª El límite máximo de cada contrato de Seguro popular de vida será el valor amortizable de la casa barata á que se refiera aquella garantía, y, en caso de no ser aplicable dicho criterio, el de 5.000 pesetas sobre una sola vida.

6.ª El Instituto Nacional de Previsión constituirá sobre los bienes inmuebles comprendidos en la reserva matemática del seguro sobre la vida una hipoteca á favor de los tenedores de pólizas de dicha Sección.

7.ª Regirán para dicha Sección y sus asegurados las disposiciones que puedan serles aplicables del derecho especial preceptuado en la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Previsión.

Madrid 1.° de Julio de 1908.

* * *

Á continuación de este Informe va el «Tecnicismo del capítulo III (Seguro) del proyecto de Ley de Casas baratas», redactado por el Instituto de Reformas Sociales, que puede consultarse antes, pág. 645.

Informe de D. Gabriel Borrell y Cardona.

Excmo. Sr.: Habiendo el que suscribe colaborado como ponente en el estudio de las cuestiones de reforma social en los Congresos Nacionales é Internacionales de Arquitectos celebrados en España, y teniendo noticia, por el *Extracto oficial de las sesiones del Senado,* de que se halla pendiente una información por escrito ante la Comisión nombrada acerca del proyecto de Ley sobre habitaciones baratas, tengo la honra de exponer á su ilustrado examen las siguientes consideraciones respecto á un problema de tan vital interés para nuestra clase obrera, y tan directamente relacionado con las materias á que tengo la obligación de dedicarme en el ejercicio de mi profesión de Arquitecto:

Artículo 1.º La Junta que se nombre para el fomento y mejora de habitaciones baratas no debe limitarse á ser una Sección del Instituto de Reformas Sociales, sino una entidad con personalidad jurídica y vida propia para el libre y rápido desenvolvimiento de sus funciones, sin depender de entidades intermedias, que implican siempre pérdida de tiempo, y en algunos casos cortan los vuelos á las iniciativas de los directamente interesados en tan importantes asuntos.

La Junta debería clasificarse en parte directiva y parte consultiva. El Presidente, un Arquitecto, un médico y un artesano del ramo de albañilería constituirían el elemento directivo que resolvería los asuntos y negocios ordinarios; los otros cinco individuos tendrían carácter consultivo, y serían oídos en las cuestiones más importantes y de mayor interés, con voto en las resoluciones que se adopten. El nombramiento del personal que haya de componer la Junta no conviene confiarlo al Gobernador civil ni al Ayuntamiento, para evitar la influencia política que en tales nombramientos suele presidir.

La elección debería hacerla un Jurado compuesto de miembros del Instituto de Reformas Sociales, Presidente de la Sociedad Económica de Amigos del País y de las Autoridades civil y eclesiástica, recayendo aquélla en persona cuyos méritos, prestigios y acendrado amor á la clase obrera sean reconocidos. En modo alguno puede favorecer al fin que ha de perseguir la Junta el que figuren en ella el Presidente de la Junta local de Reformas Sociales ni dos Concejales, por ser el cargo que ya desempeña el primero sobradamente importante para desarrollar en él todas las energías y porque la misión

administrativa de los segundos les abra ancho campo en el Ayuntamiento para procurar el bien público.

Una vez propuestos los nueve individuos que han de constituir la Junta, á ellos particularmente debería autorizarse para nombrar su Presidente, dando conocimiento de ello á la Junta de Reformas Sociales y demás autoridades.

Esta Junta, una vez constituída, habría de estar facultada para nombrar el personal de oficinas que creyese necesario, cuya retribución se haría por la Junta dentro del alcance de la dotación que le señale el Gobierno para el cumplimiento de su misión.

Art. 2.° *Atribuciones de estas Juntas.* — Estas Juntas, en sus funciones por la difusión del bien, han de ser simpáticas al público, cuyo concurso necesitan para llenar su difícil misión. Conviene, pues, huir de todo cuanto pueda hacerlas odiosas con funciones de policía, fiscalizando y denunciando infracciones de las Ordenanzas municipales, lo cual es de exclusiva competencia de los Ayuntamientos, que sobrados medios tienen dentro de la Ley para asesorarse y hacer que aquéllas se cumplan.

La misión de la Junta ha de ser ahogar el mal por la sobra de bien. Si el obrero encuentra habitaciones baratas, más cómodas y más higiénicas, y, sobre todo, si puede vislumbrar la posibilidad de llegar á ser propietario por las facilidades que proporcionen las Juntas y el Gobierno á los Sindicatos obreros y otras Empresas dedicadas á la construcción de viviendas económicas, pronto dejará los lugares insanos, y los propietarios de casas mal acondicionadas, por el propio interés, se verán obligados á reformarlas y mejorarlas.

Las atribuciones, pues, deberían ser:

a) Favorecer la construcción de casas baratas que brinden habitación al obrero por reducido alquiler y que puedan ser fácilmente adquiridas por ellos.

b) Estimular y premiar la iniciativa privada para el logro de tan noble fin.

c) Estudiar y dar á conocer los medios conducentes, no sólo para hacer económica la construcción, sino realizable la adquisición de ella, ya por la combinación de las Sociedades de crédito, ya por el seguro de vida, bien por los plazos escalonados en los pagos, bien por la amortización del capital en pequeñas partidas, ya autorizando préstamos á los obreros por las Cajas de Ahorros por mediación de la Junta de fomento y mejora de casas baratas á reducido interés, ya, en fin, por la exoneración de tributos en la adjudicación de terrenos, en la enajenación de las casas y transmisión del dominio.

d) Formar una estadística de las habitaciones insalubres, de las saneables y de las impropias para la vida.

e) Reconocer entre las entidades que se dediquen á la construcción de casas baratas las que merecen ser más dignas de los beneficios de la Ley, en proporción de las condiciones higiénicas que aquéllas reunan, y de la facilidad de adquisición por los obreros, dando siempre la preferencia á las edificadas por Sindicatos constituídos por artesanos.

f) Asesorar al Gobierno y demás Autoridades en cuantos asuntos relativos á esta materia tengan á bien consultarle.

Art. 3.° La Junta ha de poder recibir legados y donativos de particulares y subvenciones de las Autoridades, aplicables todos á los fines indicados; pero en modo alguno es conveniente que tenga carácter de Empresa para contratar y enajenar como entidad constructora, por ser esto ajeno á su alta misión y muy expuesto á abusos.

Art. 4.° La petición de terrenos sobrantes de vía pública ó terrenos procedentes de bienes patrimoniales ó de particulares, cuando fuese necesaria la expropiación forzosa en caso extremo, incumbe á las entidades dedicadas á la construcción de casas baratas, y á la Junta la información acerca de la justicia y bondad de la demanda, para que las Autoridades obren con acierto en sus resoluciones.

Para evitar la violencia que siempre supone la expropiación forzosa, pues falta en ella el concierto de voluntades de las partes contratantes, sería conveniente autorizar la redención de censos con dominio directo, depositando el importe de la redención en la Caja de Depósitos cuando se ignorase el señor directo ó sus derechohabientes.

La posibilidad de quedar libres los terrenos en general de todo derecho real, facilitaría las proposiciones y ofertas de terrenos por sus dueños, por el interés que les tendría al convertirlos, mediante la edificación, en terrenos urbanizables, y sólo en casos extremos se apelaría á la expropiación.

La sujeción al retracto de los terrenos expropiados en que se cumple la condición ha de llevar consigo, por parte de la Empresa peticionaria, la indemnización de gastos y costas que se causen al particular ó entidad expropiados.

Art. 5.° Este artículo, tal como viene redactado en el proyecto de Ley, lejos de favorecer la creación de casas obreras, mataría toda iniciativa particular, pues si sólo puede el Estado dar lo que cobra con ocasión de los contratos de casas baratas, es como quien socorre después de haber hecho el desgraciado, aparte de que nunca se podría sacar en claro lo que el Estado ha percibido por tal concepto.

Si el Estado desea de veras fomentar, en aras del bien público, las construcciones baratas, debe consignar anualmente en los presupuestos una cantidad destinada:

1.° Á subvencionar á las Juntas que por Real decreto se creen;

2.° Á dar facilidades, sin subvención, á las entidades que se dediquen á la construcción de casas baratas, en proporción de las ventajas que ofrezcan y brinden al obrero, para que el premio que se les otorgue les sirva de estímulo;

3.° Á facilitar también á los Ayuntamientos pobres de poblaciones insalubres medios de saneamiento, y en caso extremo, y sólo cuando no haya entidades ó particulares que se encarguen, autorizarlos para la construcción de dichas casas.

Esto último tendrá lugar siempre y cuando el particular ó entidades constructoras vean efectivas ventajas por parte del Gobierno para la construcción. Los Ayuntamientos tienen por misión administrar, y no debe confiárseles empresas de carácter industrial, porque, dada la heterogeneidad de elementos que los componen y la perentoriedad del cargo que ejercen, el dinero que se maneja sufre notables mermas antes de llegar á su destino, y la vigilancia é idoneidad de los Concejales no responde á las necesidades del servicio, que exige condiciones técnicas especiales, sólo propias de los que han consagrado su vida, actividad y fuerza á esta clase de negocios.

El negar la subvención á entidades que reparten á sus socios más de un 4 por 100 en concepto de beneficios, constituye un medio de fiscalización que se presta á toda clase de abusos y presupone el reparto de utilidades, siendo así que las entidades que con más facilidad resolverán el problema de la construcción de casas baratas serán las mutualistas formadas por los mismos obreros, y esta ingerencia del Estado ó de la Junta sería perturbadora para su marcha.

Debe huirse de subvenciones; y si se otorgan, debería ser á la Sociedad que procurase en primer lugar la propiedad de la casa al obrero, y, en segundo, se la arriende en condiciones más económicas con relación al tipo corriente de cada localidad, y que, dentro de esta economía, reuna mejores condiciones higiénicas.

Art. 6.° Es sumamente peligroso el reparto de dinero en subvenciones por parte del Estado, pues por dolorosa experiencia se sabe que no llega nunca entero á su destino, y se presta á injustas distribuciones. En vez de subvenciones, vale más eximir de tributos, contribuciones y otras cargas, por mucho tiempo, á los inmuebles y á las Sociedades que acrediten con hechos haber realizado el fin propuesto.

Art. 7.° Es de absoluta necesidad la ampliación de las funciones

del Instituto Nacional de Previsión para que el obrero pueda, con un seguro de vida, ó en plazo determinado, obtener un préstamo para la construcción; pero para que el público adquiera confianza en él, en vista de los muchos engaños y perjuicios que ha ocasionado la quiebra de Compañías dedicadas á esta clase de seguros, es indispensable que haya la acción del Estado en todas las operaciones que realice dicho Instituto. Sin garantir bien en la Ley proyectada el normal funcionamiento de estas operaciones de la Sección propuesta del Instituto de Previsión, sería aquélla una entidad más á añadir á las muchas existentes, y cuya vida efímera y posible fracaso perjudicaría, sin duda, las nobles iniciativas del Gobierno en este asunto.

Art. 8.° En los arrendamientos, enajenaciones y traslaciones de dominio *mortis causa* deberían consignarse explícitamente en la presente Ley los beneficios y ventajas de que gozarán las casas baratas, único medio de que se desarrolle la iniciativa particular. Entre los varios derechos que podría consignar la Ley, sería, sin duda, el de prelación ó preferencia que, para la adquisición de una casa que ha de ser enajenada, tuvieran los obreros pertenecientes á un mismo Sindicato constructor, ó que estuviesen relacionados, mediante el pago de alguna pequeña cuota, con alguna entidad dedicada á esta clase de edificaciones. Así se evitaría que los usureros y acaparadores pudieran apoderarse de los ahorros del pobre y lucrarse indebidamente con los beneficios que el Estado otorgue á las clases más necesitadas.

Art. 9.° Constituye un adelanto llevar las cuestiones que surjan del contrato de arrendamiento y enajenación de casas baratas á los Tribunales industriales; pero para que fuese más eficaz esta medida previsora, y poner á cubierto de todo abuso la defensa de los fueros de la verdad y del derecho, posibles siempre mientras no exista igualdad de medios ante la Ley, es indispensable que, además de ser la justicia *gratuita*, las resoluciones se dicten dentro de un plazo *fijo y corto* señalado en la misma.

Barcelona 25 de Septiembre de 1908.

Informe presentado, en nombre de la Asociación valenciana Huertos para Obreros, por su Presidente, D. José María Carrau.

Á la Comisión dictaminadora èn el proyecto de Ley sobre casas baratas.

Esta Asociación, convencida por la experiencia ajena, y por propia observación, de que el problema de la habitación obrera se ha de re-

solver, en su mayor parte, con casas de alquiler barato, sin que desdeñe el sistema de construcciones que otorguen la propiedad inmediata ó á plazo, siquiera entienda que éste produce menos beneficios de los que generalmente se le atribuyen; enamorada del espíritu y de los resultados de la institución moderna que se conoce con el nombre de Jardines ó Huertos para Obreros, ha venido á completar el provecho moral y material de la casa, combinando en su objetivo el arrendamiento de aquélla con el de un pequeño jardín contiguo que sirva de solaz á los niños, de distracción y empleo útil á los adultos, de atracción moralizadora para el padre y de contento y satisfacción para la mujer económica; se ha constituído, pues, para seguir una orientación que estima la más apropiada á satisfacer las exigencias de la realidad.

Vuestros propósitos, excelentísimo señor, encarnan en aquellos que vienen á alentar tan oportunamente el proyecto de Ley que tiene á dictamen esa Comisión, proyecto, para nosotros gratísimo, que aplaudimos sin reservas y deseamos alcance la mayor eficacia; pero, anhelando que produzca el máximum de los beneficios que se propone, vamos á permitirnos algunas modestas observaciones para que esa Comisión, con su indiscutible autoridad, las tome en cuenta si las considera del interés que esta Asociación les concede:

1.ª Si bien el proyecto, en su art. 17, considera incluídas en las exenciones de impuestos los terrenos y edificaciones destinados al servicio común, cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios de viviendas construídas con arreglo á lo que en él se preceptúa, al disponer en el art. 18 que la exención respecto de los terrenos cesa cuando alcancen un valor tal que impida aplicarlos á la edificación de habitaciones baratas, parece que no la extiende á los Huertos Obreros, que no nombra, siendo de tan interesantes resultados y entrando de lleno en el alcance que debe darse al proyecto.

La Ley francesa no se ocupó de dichos Huertos, y esta omisión fué corregida en Ley de 12 de Abril de 1906.

Teniendo esto en cuenta la Comisión, no necesitamos esforzarnos para decidirla á dictaminar que deben concederse expresamente á los Huertos Obreros todas las ventajas y estímulos que se dan en el proyecto á las habitaciones.

2.ª El art. 11 del proyecto dice que los solares ó terrenos improductivos, comprendidos en el art. 19 (terrenos ó parcelas sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones), pertenecientes á Sociedades ó particulares, cuyos dueños no los utilicen para la construcción de casas, según las condiciones del proyecto, dentro de un período que

no exceda de tres años, contados desde el día en que aquél estuviese vigente como Ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública en favor de las Sociedades á que se refiere el art. 22. Esta disposición, si subsiste, sin modificarse, en Valencia, inutilizaría nuestros esfuerzos, puesto que aquí, ni en el ensanche, ni en las afueras, hay terrenos improductivos. Por otra parte, como nosotros agregamos los huertos á las habitaciones, formandò un solo predio, necesitamos de terrenos productivos. Si nos atenemos, pues, al tenor literal del citado art. 11, que sólo permite aplicar la expropiación á los terrenos improductivos, nos veremos privados del único medio de que podemos disponer para conseguir nuestro fin. Dénsele al propietario, dentro de la Ley, todas las garantías que se quiera, haya quien juzgue de la mayor conveniencia ú oportunidad de edificar en este ó en el otro terreno; pero la Ley, que afirma la utilidad pública de las habitaciones higiénicas y baratas, que constituyen elemento de vida y de moralidad, sobre todo en las grandes ciudades, debe autorizar la expropiación forzosa para todos los terrenos improductivos, si el proyecto ha de tener vida próspera y completa eficacia, por lo menos en Valencia, donde la parcelación del terreno, su constante cultivo, su aprecio, despertando los estímulos de la codicia, con otras causas, sin el medio de la expropiación, hacen totalmente imposibles las adquisiciones en los puntos apetecidos por el proyecto. Sería ofender el buen criterio de la Comisión insistir más sobre este extremo.

3.ª El art. 12 del proyecto exime de toda contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años, á las casas que se construyan según las condiciones del mismo, ampliando la exención si aquéllas hubieren sido edificadas por Sociedades cooperativas de obreros por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los constructores y se halle habitada por obreros; en el caso de venta á plazos, la exención durará hasta la terminación del contrato, y en el párrafo 3.º del artículo 25 se consigna que las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad existentes en España, si destinan una parte de sus beneficios á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas según lo dispuesto en el proyecto, serán consideradas, á los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas constructoras de las referidas casas, gozando además de todos los beneficios de la Ley proyectada.

Según estos antecedentes, las Sociedades constructoras de casas baratas para alquilar sólo estarán exentas de contribución durante veinte años, como no sean Cooperativas de obreros ó Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, en cuyo caso la exención se ampliará á todo el

tiempo que la casa permanezca en dominio de los constructores y se halle habitada por obreros. En verdad, no se alcanza la razón de tan transcendental diferencia, porque si el proyecto, para los casos de Cooperativas y Montes de Piedad, adopta como base de la exención la subsistencia del destino benéfico, esto es, la permanencia de las relaciones entre los constructores y los obreros necesitados, debería lógicamente aplicar el mismo criterio á las otras Sociedades constructoras de casas para alquilar que comprende; de lo contrario, éstas, cumpliendo los mismos fines que las primeras, resultarán con un gravamen inmerecido, obstáculo injustificado á su deseable expansión, máxime cuando hoy están de acuerdo todos los tratadistas, después de las enseñanzas que la realidad ha proporcionado, en que las Sociedades anónimas reunen sobre las Cooperativas y sobre las Cajas de Ahorros grandes ventajas para el desarrollo de la obra de casas baratas é higiénicas.

Si la exención mientras dure la relación benéfica se circunscribiese tan sólo á las Cooperativas de obreros, sería comprensible en cierto modo que no se otorgue á otra clase de Sociedades, considerando á aquéllas merecedoras del privilegio, por la escasez de sus medios; pero haciéndose extensiva también á los Montes de Piedad, como premio al empleo de los capitales, que pudieran tener otro destino, de análogo modo la creemos aplicable á todas las Sociedades anónimas que se ajustan á las condiciones del proyecto. Es más: en el caso de venta á plazos, según el art. 12 de que nos estamos ocupando, la exención de tributos durará hasta la terminación del contrato, es decir, mientras la Sociedad constructora esté en relación benéfica con los obreros.

Parece, pues, natural que, cuando se trate de alquiler, subsista por todo el tiempo que la Sociedad destine sus habitaciones á aquéllos, como se dispone respecto á las Cooperativas y á los Montes de Piedad. Si el espíritu del proyecto es el fomento de la beneficencia en pro de la clase obrera, ningún estímulo más poderoso para que se actúe que la subvención del Estado por la condona de tributos en tanto en cuanto la beneficencia exista, á saber, mientras queden cumplidas las condiciones del art. 56 del proyecto.

Estas, excelentísimo señor, son nuestras humildes observaciones, inspiradas en la mejor voluntad; hemos querido ser breves para no molestar la atención de la Comisión: supla ella la oscuridad que haya podido producirse por esta causa en nuestro razonamiento, lo mismo que las otras deficiencias propias de nuestra modestia.

Terminamos expresando nuestro vivísimo deseo de que, por la

cooperación de todos, la Ley de Habitaciones baratas en España sea la más perfecta, y que la intervención del Estado resulte salvadora en punto de tan vital interés, quizá el más importante del problema social.

Dios guarde á V. E. muchos años. Valencia 10 de Octubre de 1908.—El Presidente, *José María Carrau*.—Excmo. Sr. Presidente de la Comisión dictaminadora del proyecto de Ley sobre casas baratas en el Senado.»

Informe de D. Carlos de Grassot.

Sr. Presidente de la Comisión del Senado sobre casas baratas.

Muy señor nuestro: En la información abierta sobre el proyecto de Ley para fomentar la erección de casas baratas permítasenos decir alguna palabra.

En la mayor parte de los casos, y tal vez siempre que se trata de obreros, sean ó no agrícolas, convendrá dar *orientación agraria* á este proyecto. En las grandes poblaciones no será posible casa con huerto de cultivo y establo; empero la solución allí dependerá, la solución de la vida, se entiende, de la organización de huertos foráneos, para lo cual se requiere facilidad y baratura de comunicaciones. Fuera de esto, conviene fomentar para los agricultores y para los mismos obreros fabriles la erección de casas con establo y huerto de cultivo, gran recurso para los tiempos de paros forzosos, huelgas y pérdidas de jornal, por muchos conceptos.

Mucho nos tememos que este aspecto de la cuestión no haya sido estudiado suficientemente ó quizá haya pasado inadvertido. El huerto y el establo, ó sea la agricultura y la ganadería en pequeña escala, sería un recurso constante para la vida de las familias y origen de una porción de pequeñas industrias.

En nuestra población, por ejemplo, existe una verdadera concentración de viviendas en calles estrechas y sin las debidas condiciones higiénicas.

Existen un gran número de edificios despreciados, inhabitados, y á cuyos dueños no se les ocurre cosa mejor, cuando los reedifican, que volver á levantar el edificio nuevo sobre los viejos cimientos. No ganaría poco en estética é higiene si un centenar ó dos de casas se derribara para jardines ó huertos de las que quedaran en pie. Ahora bien: las casas con establo y huerto son solicitadas, porque *ellas mismas proporcionan elementos de vida*.

Si la Ley á promulgar comprende, ya que no tome, toda ella una orientación agraria, se facilitará mucho el camino para que nuestra Asociación y otras muchas, con los recursos de las Cajas Rurales, emprendan la edificación de *casas agrarias obreras*.

Lloret de Mar 30 de Junio de 1908.

Otros informes escritos.

De D. *Enrique Malato:* Presentó un artículo de *El Resumen* (fecha 1.° de Julio de 1908) titulado «Proyecto de Ley sobre viviendas para obreros». En este trabajo se exponen las opiniones personales del autor sin ceñirse al examen del articulado del proyecto.

De D. *Antonio Sánchez Allende-Valledor:* Propone la construcción de casas sanas y modestas por los Ayuntamientos, que las cederían gratis ó á poco precio, reservándose siempre el 1 por 100 para reparos. La cesión se hará por períodos que no excederán de cinco años. Se perderá el derecho de habitarlas por mala conducta. Se concederán á pobres (no á pordioseros) que vivan de su trabajo manual, exceptuándose cuantos cobren de fondos públicos, como servidores ó empleados. Se les concederá la exención de todo impuesto.

Dictamen de la Comión acerca del proyecto de Ley sobre habitaciones higiénicas baratas.

AL SENADO

La Comisión encargada de dar dictamen sobre el proyecto de Ley presentado por el Sr. Ministro de la Gobernación acerca de habitaciones higiénicas baratas, lo ha examinado con la profunda atención que merece labor de tal importancia, preparada por el Instituto de Reformas Sociales; y ha recogido de aquel trabajo los preceptos generales propios de esta Ley, dejando al Reglamento que ha de dictarse para su aplicación el desarrollo de los mismos, y prescindiendo de otras disposiciones que corresponden á Leyes vigentes ya ó pendientes de discusión en el Parlamento.

En su virtud, y de acuerdo con el Gobierno de S. M., tiene el ho-

nor de proponer á la deliberación y aprobación del Senado el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.º El Gobierno acordará la constitución de Juntas para el fomento de habitaciones higiénicas baratas.

Art. 2.º Estas Juntas dependerán del Ministerio de la Gobernación, y se crearán por Real decreto, á propuesta de los Ayuntamientos, Juntas locales de Reformas Sociales, Cámaras de Comercio, Sociedades Económicas de Amigos del País, Sociedades obreras ó patronales, Montepíos ú otros organismos análogos, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 3.º Constarán estas Juntas de un Presidente, que lo será el de la Junta local de Reformas Sociales, y ocho Vocales: dos, nombrados por el Ministro de la Gobernación; dos, elegidos por las Sociedades obreras, que podrán ser los de la Junta local ú otros, votados por el mismo censo y con igual procedimiento; dos, elegidos por los 50 mayores contribuyentes de la localidad, un médico y un Arquitecto, ó, donde no lo hubiese, persona de profesión ú oficio que le atribuya pericia en el ramo de construcción, designados estos dos últimos Vocales por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respetivo.

Será Secretario de la Junta el del Ayuntamiento.

Art. 4.º Serán atribuciones de estas Juntas:

1.º Alentar, encauzar y dirigir las iniciativas privadas que tiendan á la construcción y abaratamiento de las viviendas á que esta Ley se refiere, procurando el más provechoso empleo de los recursos destinados á tales fines.

2.º Estimular ó promover la construcción ó habilitación de casas higiénicas baratas para su arrendamiento ó enajenación á obreros, empleados ú otras personas de escasos recursos.

3.º Fiscalizar y procurar la aplicación de todas las disposiciones de esta Ley y de las relativas á sanidad ó higiene pública ó privada contenidas en Leyes, Reglamentos y Ordenanzas municipales, denunciando las infracciones que adviertan y excitando la acción de las Autoridades competentes para suplir las deficiencias legales en cuanto á la aplicación de esta Ley, sin perjuicio de las facultades que correspondan á las Juntas de Sanidad y funcionarios de este ramo.

Art. 5.º Para los efectos de esta Ley se consideran casas higiénicas baratas las viviendas con habitaciones independientes que reunan

las condiciones de construcción, precio de alquileres é higiene que en cada Municipio determinen previamente las Juntas locales, bien se trate de casas aisladas, en poblado ó en el campo, bien de casas de vecinos ó de barriadas para alojamiento de familias ó de personas solas.

En ningún caso podrán subarrendarse ni tampoco destinarse á establecimientos de bebidas alcohólicas.

Art. 6.° Las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad podrán destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas higiénicas baratas, con arreglo á esta Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas.

Art. 7.° En el Instituto de Reformas Sociales habrá una Sección para el fomento de las habitaciones higiénicas baratas. Esta Sección asumirá la inspección de las Juntas locales que para el mismo caso se constituyan, y podrá promoverlas donde aun no se hubiesen constituído.

Art. 8.° La Sección del Instituto de Reformas Sociales y las Juntas locales para el fomento de casas higiénicas baratas tendrán capacidad jurídica para adquirir y poseer bienes de cualquier clase, pudiendo contratar, obligarse y recibir legados, donaciones y subvenciones para los fines que esta Ley les asigna.

Cuando sea conveniente para estos mismos fines, propondrán y solicitarán la cesión gratuita de terrenos ó parcelas sitos en ensanches ó afueras de poblaciones ó sobrantes de vías de comunicación pertenecientes al Estado, la Provincia ó el Municipio. Dichos terrenos habrán de destinarse precisamente á construcción ó mejora de esta clase de viviendas, según las cláusulas de cada concesión y lo estatuído en la presente Ley.

Art. 9.° Las Juntas locales pueden por sí, ó á instancia de entidades ó particulares, promover la declaración de utilidad pública, á los efectos de la Ley de Expropiación forzosa, para la adquisición de terrenos ó parcelas donde hayan de construirse las mencionadas viviendas, ó con el fin de dedicarlos al servicio común, esparcimiento ó higiene de los habitantes de las mismas ó de las contiguas á ellas.

Cuando el dueño del terreno que haya de ser expropiado se preste á edificar por sí casas higiénicas baratas, se le reconocerá un derecho preferente para este fin, siempre que se someta á las condiciones establecidas.

Los terrenos que sean expropiados quedarán sujetos al retracto determinado en la Ley y Reglamento de Expropiación forzosa cuando

no se comience en ellos las obras dentro de los seis meses posteriores á la adquisición ó transcurran tres años sin estar terminadas.

Cuando pasados estos tres años sólo se utilizara una parte de lo expropiado, podrá ejercitarse el retracto sobre el resto.

Art. 10. Las entidades ó particulares que construyan las casas calificadas de higiénicas baratas á los efectos de esta Ley, recibirán, durante diez años, como subvención anual, las cantidades que en cada año les corresponda pagar por razón de impuestos.

Art. 11. Las Sociedades constructoras no podrán gozar de subvención si no acreditaren hallarse constituídas con arreglo á la Ley.

El importe íntegro de la subvención se habrá de invertir en la construcción de nuevas casas higiénicas baratas, de tal modo, que, para solicitar otra anualidad, será indispensable justificar dicha inversión.

Art. 12. Las Juntas locales elevarán anualmente al Ministerio de la Gobernación, por conducto de la Sección correspondiente del Instituto, lista de las viviendas construídas en su demarcación que merezcan la calificación de higiénicas baratas para los efectos de esta Ley, y noticia de la contribución que por cada una de ellas se haya pagado durante el último ejercicio.

El Ministro de la Gobernación, oída la Sección del Instituto, consignará anualmente en el presupuesto de su Departamento la subvención que haya de otorgarse á cada Junta local para la prosecución de sus fines respectivos.

Las Juntas locales acordarán anualmente el reparto de las subvenciones y demás recursos destinados á fomentar la construcción de casas higiénicas baratas.

Los interesados que se consideren agraviados por el reparto podrán alzarse ante el Ministro de la Gobernación, el cual, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, resolverá definitivamente.

Art. 13. En los arrendamientos y enajenaciones de las casas higiénicas baratas, las Juntas locales podrán fijar las condiciones en que hayan de hacerse las sucesivas transmisiones, sin perjuicio de tercero.

Si no se consignare estipulación especial, se regirán por la legislación común, entendiéndose siempre que todos los contratos de arrendamiento y adquisición comprenderán implícitamente el derecho de habitación á favor de la mujer é hijos, no emancipados, del arrendador ó adquirente.

Art. 14. De las cuestiones judiciales civiles á que dé lugar la aplicación de los preceptos de esta Ley, conocerán los Jueces de pri-

mera instancia por los trámites del juicio verbal y con los recursos que determina la de Enjuiciamiento civil.

Art. 15. Se sustanciarán gratuitamente, y en papel de oficio, los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler ó de venta á plazos de casas higiénicas baratas.

Art. 16. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la ejecución de la presente Ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

Palacio del Senado 28 de Mayo de 1909.—*Javier Ugarte*, Presidente.—*Felipe Vallarino*.—*Vicente Santamaría de Paredes*.—*Angel Pulido*.—*Eduardo Sanz y Escartín*.—*Tomás Montejo*.—*Luis Palomo*.

*
* *

En la sesión de 28 de Mayo de 1909 se aprobó sin debate el dictamen acerca del proyecto de Ley sobre habitaciones baratas, remitiéndose al Congreso como proyecto aprobado el 3 de Junio.

Al clausurarse la legislatura quedó el proyecto de Ley pendiente de dictamen de la Comisión.

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Proyecto de Ley, leído por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, D. Fernando Merino, Conde de Sagasta, referente á casas baratas.

Á LAS CORTES

El proyecto de Ley sobre casas baratas que el Ministro que suscribe tiene el honor de someter á la deliberación de las Cortes no difiere esencialmente del que fué presentado en el Senado en Junio de 1908, pues ambos reconocen como origen el que en dicho año estudió el Instituto de Reformas Sociales y elevó al Gobierno de S. M. En el proyecto anterior, sin embargo, por razones que ahora no son del caso, pero que se explican en el preámbulo correspondiente, se creyó oportuno dejar para el Reglamento de la Ley muchas de las medidas de protección y de estímulo encaminadas á la construcción de viviendas higiénicas y baratas y á su fácil adquisición, medidas que figuraban en el proyecto del Instituto, así como también se en-

tendió entonces que era conveniente prescindir de algunos preceptos referentes á Corporaciones municipales y provinciales que quizá pudieran no estar en armonía con las disposiciones de otros proyectos de Ley que á la sazón se discutían. Habiendo cambiado tales circunstancias, el Gobierno, al presentar hoy el proyecto de casas baratas, ha creído que debía hacerlo ateniéndose estrictamente al que tras larga y concienzuda deliberación preparó el mencionado Instituto de Reformas Sociales, sin más variación respecto del mismo que la que se refiere al capítulo III, que trata del *seguro,* pues estando anunciada por el Gobierno la presentación de otro proyecto de Ley regulando las operaciones del seguro popular de vida en el Instituto Nacional de Previsión, claro es que las operaciones que sean garantía complementaria de los préstamos relacionados con la construcción y adquisición de casas baratas deben someterse á las normas jurídicas y técnicas que en dicho proyecto hayan de establecerse.

Como este asunto es ya conocido del Parlamento, el Gobierno se cree dispensado de hacer su exposición y de significar su transcendencia. Del mismo modo que se ha hecho en otras naciones, se propone el proyecto actual implantar en España una institución que ha de favorecer grandemente, no tan sólo á las clases trabajadoras, sino también á los empleados modestos, para quienes el problema de la habitación constituye, como es sabido, una de las mayores dificultades de la vida, sobre todo en las grandes poblaciones.

El amparo é inspección de cuanto á ello se refiere colócase bajo la salvaguardia del Instituto de Reformas Sociales, y es de esperar que la acción de éste, combinada con la del Nacional de Previsión y el Seguro popular de vida, ha de contribuir al fomento de las habitaciones baratas y al desarrollo eficaz de esta materia importantísima.

Fundado en las consideraciones que preceden, el Ministro que suscribe tiene la honra de someter á las Cortes el siguiente proyecto de Ley:

CAPÍTULO I. —*De las Juntas para el fomento y mejora de las casas baratas.*

Artículo 1.º El Gobierno, por su propia iniciativa ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó patronales, del Ayuntamiento ó de otra entidad ó Autoridad que ejerza jurisdicción en el territorio respectivo, y previo informe del

Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 2.° Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Estimar y favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto ó eventual.

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas ó cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular para facilitar recursos á los que deseen adquirirlas.

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades comprendidas en esta Ley y destinados exclusivamente á la construcción de casas en las condiciones que en la misma se prescriben.

d) Proponer al Gobierno ó á las Autoridades locales las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones baratas.

e) Organizar concursos, otorgar premios y, en general, utilizar cuantos medios conceptúe adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que viven las clases trabajadoras. Al efecto, cada Junta, una vez constituída, podrá proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables.

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó los particulares edifiquen, á fin de que se ajusten á las exigencias de la Ley, proponiendo á la Autoridad que corresponda la suspensión de los beneficios de la misma cuando aquéllas no reunan las condiciones legales.

h) Comunicar á las Autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las Autoridades locales las encomienden relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán efectuar también las informaciones que estimen oportunas.

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades construc-

toras de casas baratas cuando soliciten los beneficios de la Ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

Art. 3.° Las Juntas de que se habla en las disposiciones anteriores se constituirán por Real decreto.

Art. 4.° Las Juntas constarán de nueve Vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, y, donde no lo hubiere, una persona de profesión ú oficio que se relacione directamente con el ramo de construcción; un Médico y un Concejal, nombrados por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis Vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes; dos por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades obreras elegirán además dos suplentes, respectivamente.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Art. 5.° La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su Presidente de entre sus miembros, y, una vez constituída, nombrará un Secretario que no sea Vocal, el cual disfrutará una gratificación, que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el Reglamento determine.

Art. 6.° Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir legados y donaciones y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse unos y otras á algunos de los objetos que la Ley encomienda á dichas Juntas.

Art. 7.° Los gastos de personal y material indispensables de las Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

Art. 8.° Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. Al efecto, se organizará en dicho Instituto un servicio especial de casas baratas.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales, todos los años, una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

Art. 9.° Cuando no hubiere constituída Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley confiere á aquélla en lo referente á las relaciones de las mismas con las Sociedades ó particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones ó personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

CAPÍTULO II.—*Medios para fomentar la construcción de habitaciones baratas.*

Art. 10. El Estado, la Provincia ó el Municipio podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquier clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que se destinen á la construcción de casas, según las condiciones de la presente Ley.

Cesará esta facultad cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en ellos puedan construirse se encuentren en condiciones de colocarse, dentro de un término inferior á diez años, entre los comprendidos en el art. 18.

Art. 11. Los solares ó terrenos improductivos comprendidos en el artículo 10, pero pertenecientes á Sociedades y particulares, cuyos dueños no los utilicen para los fines mencionados en el párrafo primero del artículo anterior, dentro de un período qne no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta Ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública en favor de las Sociedades á que se refiere el art. 22, que lo soliciten al objeto.

La declaración de utilidad pública se hará por dicha Junta, y la excepción que pueda invocar el propietario se acreditará con informe de la misma.

Art. 12. Las casas que se construyan, según las condiciones de la presente Ley, estarán exentas de toda contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años.

Si hubieren sido edificadas por Sociedades comprendidas en el número 1.° del art. 22, esta excepción se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los constructores y se halle habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.

En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato.

Art. 13. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta Ley se refiere estarán exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colatorales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

Art. 14. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta Ley se refiere se redactarán en papel común, y estarán exentos del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Los expedientes de expropiación forzosa, los que hayan de instruirse en los Juzgados y Tribunales ó en otra oficina pública y las operaciones que deban practicarse en los Registros de la propiedad, disfrutarán del mismo beneficio.

Art. 15. Si transcurridos tres años de efectuado el contrato ó de terminado el expediente ó cuestión judicial á que se refieren los artículos anteriores, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllos pagará los impuestos y derechos exceptuados y los que en adelante le correspondieren, hasta que comience la edificación de las casas baratas, según la Ley.

Art. 16. Los contratos de arrendamientos de casas baratas se redactarán en papel común. La venta de las mismas estará exenta de todo impuesto.

Art. 17. Se considerarán incluídos en las exenciones de impuestos á que se refieren los artículos anteriores, cuando á ello hubiere lugar, los terrenos y edificaciones destinados al servicio común, cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construídas con arreglo á lo que la presente Ley preceptúa.

Art. 18. Las exenciones de impuestos cesarán, respecto de las casas, cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habitaciones baratas, según la Ley; y respecto de los terrenos, cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 19. Estarán exentas del pago de todo impuesto la constitución y las modificaciones de las Sociedades dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según

lo dispuesto en la Ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas.

Art. 20. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, destinada:

1.° Á subvenciones á las Juntas creadas por la Ley.

2.° Á subvenciones á las Sociedades constructoras de casas higiénicas y baratas que se acomoden á las disposiciones de la presente Ley.

3.° Á subvenciones á los Ayuntamientos para los trabajos de reforma de los barrios insalubres ó pobres.

4.° Á subvenciones á los Ayuntamientos que se propongan construir casas baratas.

Art. 21. La distribución del crédito de que trata el artículo anterior se hará todos los años por el Ministerio de la Gobernación, teniendo en cuenta lo dispuesto en dicho artículo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, y con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 22. No podrá destinarse á las subvenciones á que se refiere el núm. 1.° del art. 20 más del 10 por 100 del crédito consignado en cada presupuesto.

En la concesión de subvenciones á las Sociedades constructoras se guardará el orden de preferencia siguiente:

1.° Las Sociedades cooperativas compuestas de obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

2.° Las Sociedades benéficas constituídas con donativos ó legados.

3.° Las demás Sociedades que inviertan todo ó parte de sus fondos en la construcción de casas baratas, siempre que tengan una contabilidad especial al efecto, y que, solicitando los beneficios de esta Ley, se sometan á sus preceptos en la parte que dediquen á las construcciones indicadas. En caso de concurrencia de solicitudes, se preferirá la Sociedad que se dedique exclusivamente á la construcción de casas baratas.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 40 por 100 del crédito de cada año.

Ninguna subvención podrá exceder del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad respectiva durante el año.

En cada grupo de Sociedades de las enumeradas anteriormente será preferida, para concesión de subvenciones, la que tuviera más casas construídas en la fecha de las solicitudes. Esto no obstante, podrá destinarse el 20 por 100 de lo correspondiente á las Sociedades

constructoras, según el párrafo 2.º de este artículo, á subvencionar á las que se constituyan en el año respectivo.

Art. 23. Las subvenciones á los Ayuntamientos destinadas á la reforma de los barrios insalubres no podrán otorgarse sino después que aquéllos justifiquen que cuentan con recursos suficientes para realizarla. La subvención á cada Ayuntamiento no podrá exceder en ningún caso del 20 por 100 de la cantidad aplicada por aquél á dicho fin.

En la concesión de estas subvenciones se preferirá al Municipio que proyecte la reforma de mayor importancia.

No podrá destinarse á estas subvenciones más del 20 por 100 del crédito consignado en cada año, según el art. 20.

Art. 24. Las subvenciones á los Ayuntamientos para construir casas baratas se otorgarán teniendo en cuenta:

1.º Que no podrá disponerse por este concepto más que el 30 por 100 del crédito consignado en los Presupuestos del Estado, y

2.º Que en ningún caso se concederá más del 20 por 100 del capital que el Ayuntamiento se proponga emplear en el año.

Art. 25. Las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad podrán destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á esta Ley, ó bien á las Sociedades de créditos dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas.

En el Reglamento, después de oir á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad existentes en España, se determinará el máximum de capital que podrá aplicarse á los objetos indicados en el párrafo anterior, así como las condiciones de los préstamos.

También podrán estas instituciones destinar una parte de sus beneficios á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas, según lo dispuesto en esta Ley, siendo consideradas, para los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas constructoras de las referidas casas, y gozando además de todos los beneficios de la presente Ley.

Capítulo III. — *Del seguro.*

Art. 26. Las operaciones de seguros que sean garantía complementaria de las de préstamo para la construcción ó adquisición de casas baratas se someterán á las condiciones de una Ley especial del seguro popular de vida.

Capítulo IV. — *Intervención de los Ayuntamientos.*

Art. 27. Denunciada por la Junta á que se refiere el art. 1.º la existencia de una ó varias casas de vecindad ó de un grupo de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 28. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente Ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma de las casas ó del grupo de viviendas denunciadas.

Si el Ayuntamiento no creyese oportuno aplicar la presente Ley, razonará su acuerdo.

Art. 29. Cuando se trate de casas asiladas, sin constituir grupo, el Ayuntamiento notificará al propietario ó propietarios de las mismas el acuerdo tomado, con el plan de obras propuestas y su presupuesto, al efecto de que se ejecuten las reformas necesarias. Los propietarios podrán oponer los reparos que estimen oportunos, y el Ayuntamiento resolverá acerca de ello, previo informe de la Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas.

En el caso de que el Ayuntamiento insistiere en la reforma ó demolición de la casa ó casas denunciadas, invitará de nuevo al dueño á que realice las obras proyectadas por su cuenta, y si éste se negare, podrá proceder á realizarlas, previa expropiación del inmueble, que será enajenado, una vez realizadas las obras acordadas.

Art. 30. El Reglamento determinará la tramitación que haya de seguirse en el despacho y resolución de los expedientes á que diere lugar la aplicación de los artículos anteriores.

Art. 31. Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas se acompañará una Memoria, razonándole, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oirse á los que se creyeren perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oirá á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 32. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayunta-

miento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública, á los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la presente Ley.

Art. 33. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Art. 34. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.º Las subvenciones que el Estado le concediere con arreglo á esta Ley.

2.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, ó de los terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

3.º Los arbitrios especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

4.º El producto de la venta al contado ó á plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen ó edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 35. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pedirá á la Junta de que trata el capítulo 1.º de esta Ley el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables serán expropiadas, pagando sólo el valor que tenía el terreno antes de que el Ayuntamiento acordase las obras y el de los materiales demolidos

Art. 36. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere el artículo 20, destinando á dicha construcción los recursos de que dispongan, ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en el art. 33 y números 1.º y 4.º del 34.

Art. 37. En las subastas en pliego cerrado para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, los Sindicatos obreros legalmente constituídos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter de cooperativos.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido, si la obra excediera de dicha cantidad.

Art. 38. En el caso de que la venta se haga á plazos, se constitui-

rá, como garantía del pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas, mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

En el caso de venta de la casa por el comprador antes de que pagase el precio por entero, el Ayuntamiento tendrá derecho á readquirirla, abonando á aquél la parte del precio que hubiere satisfecho.

Art. 39. Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro sobre la vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro á que se refiere el párrafo anterior, se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe, mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de la venta.

Art. 40. Las prescripciones de este capítulo se entenderán sin perjuicio de las facultades que corresponden á los Ayuntamientos, según las Leyes.

Capítulo V.—*Concesión de los beneficios de la Ley.*

Art. 41. Para que los particulares, Sociedades y Ayuntamientos que construyan casas baratas puedan gozar de los beneficios de esta Ley, será preciso:

1.° Que dichas casas se destinen á obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados de sueldo modesto.

Las Juntas de que trata el capítulo I determinarán en cada localidad y caso las personas que deban ser comprendidas en dichas clases, con arreglo á lo que disponga el Reglamento de esta Ley.

Las viviendas podrán consistir en casas aisladas, en poblado ó en el campo, casas de vecinos ó en barriadas para alojamiento de familias, ó bien en casas para recibir á personas solas, con habitaciones independientes, sin que en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse á establecimientos de bebidas alcohólicas.

2.° Que cuando las casas se den en alquiler, no se estipule un precio superior al que las Juntas fijaren cada cuatro años, entendiéndose que, una vez convenido aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el contrato.

3.º Cuando se trate de Sociedades que en ningún caso repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto de beneficios, debiendo destinar las mayores utilidades obtenidas á extender la acción de la Sociedad.

4.º Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales higiénicas y de capacidad y distribución que el Reglamento determine.

5.º Que se sometan á examen y aprobación de la respectiva Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas las bases del arrendamiento y venta de las viviendas, si se trata de particulares, y además los Estatutos, si se trata de Sociedades.

6.º Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que se ha de edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higiene que la misma determine.

7.º Que se notifique á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

8.º Que se sometan á las prescripciones del Reglamento que se dicte para la ejecución de esta Ley.

Art. 42. Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el núm. 1.º del artículo anterior, siendo aplicable en todo caso lo dispuesto en el art. 38.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro sobre la vida del adquirente como garantía del pago de los no vencidos en caso de muerte de aquél.

Capítulo VI.— *Sucesión hereditaria en las casas baratas.*

Art. 43. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta Ley, se aplicarán á la sucesión las disposiciones de los artículos siguientes.

Art. 44. Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que, con arreglo á la legislación civil, le correspondan.

En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho á los hijos ó descendientes del difunto hasta que lleguen á la mayor edad, según la legislación civil por que se rijan. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, á juicio de la

repetida Junta, ó de derecho, por haberse dictado la declaración que establece el art. 213 del Código civil.

Cuando el propietario no hubiese dispuesto por testamento de la nuda propiedad de la casa, con arreglo á la legislación civil, se adjudicará aquélla según lo dispuesto en el artículo siguiente, para el caso de concurrencia de varios coherederos.

Art. 45. En el caso de sucesión intestada, y cuando no hubiere cónyuge viudo ni ninguna de las personas á que se refiere el artículo anterior y concurrieran varios coherederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan. Si no hubiera acuerdo entre los interesados respecto del precio, se hará la tasación por la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuere obrero, jornalero del campo, pequeño labrador ó empleado de sueldo modesto, según lo dispuesto en la Ley. En igualdad de circunstancias decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

Disposiciones generales.

Art. 46. De todas las cuestiones judiciales civiles á que dé lugar la adquisición de solares ó terrenos á que se refiere esta Ley y la construcción de casas baratas, entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal y con los recursos que determina la Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 47. Se sustanciarán gratuitamente, y en papel de oficio del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler ó de venta á plazos de casas baratas.

Art. 48. Los beneficios de esta Ley se aplicarán, en cuanto sea posible, á las casas ya construídas que fueran declaradas baratas é higiénicas por las Juntas respectivas, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 49. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la ejecución de la presente Ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

Madrid 16 de Julio de 1910.—El Ministro de la Gobernación, *Fernando Merino.*

ADICIÓN

Terminada ya la impresión del primer tomo de esta obra, la Sección ha tenido conocimiento de algunos importantes datos para el estudio del problema de la habitación barata; y en la imposibilidad de darles cabida en los lugares correspondientes de la presente publicación, se indican los datos aludidos para facilitar, al menos, su consulta:

— Información pública abierta en el Congreso de los Diputados por la Comisión que entiende en el proyecto de Ley sobre habitaciones baratas presentado por el actual Ministro de la Gobernación, señor Merino.

— Constitución en Madrid de una Cooperativa para la construcción de casas higiénicas en Carabanchel. (Iniciativa de la Asociación de la Prensa.)

— Casas obreras de la Colonia Fabril del Sr. Conde de Güell, sita en término de San Baudilio (Barcelona).

(Puede consultarse, para mayores detalles sobre esta Colonia, compuesta de 150 casas obreras, el libro publicado por el Sr. Conde de Güell, con motivo de la V Semana Social de España, celebrada en Barcelona del 27 de Noviembre al 4 de Diciembre de 1910.)

— Planos, Memorias y gráficos sobre casas y barriadas construídas ya, ó en proyecto, en Cataluña; documentos todos que se exhiben en el Museo Social de Barcelona (Urgel, 187, Antigua Fábrica Batlló).

— Por último, las disposiciones que á continuación se insertan de la Real orden, fecha 12 de Octubre de 1910 (*Gaceta* de 9 de Diciembre), aprobando el proyecto de bases generales para la redacción de los Reglamentos de higiene:

. . . .

V

VÍA PÚBLICA

a) La altura de las construcciones particulares, en relación con el ancho de las calles, será la siguiente:

ANCHURA DE LAS CALLES	Altura de los edificios.
Menos de 6 metros................	6 metros.
De 6 á 8 —	8 —
De 8 á 10 —	10 —
De 10 á 15 —	12 —
De 15 á 20 —	16 —
De más de 20 —	20 —

b) Se procurará que la orientación de las calles principales que se abran nuevamente sea de Norte á Sur, y que su trazado sea lo más recto posible:

....

k) En las poblaciones en que no exista sistema de alcantarillado. los pozos negros, depósitos, pozos Mouras, etc., que se utilicen para reunir los productos excrementicios de la vida de los habitantes, estarán construídos de tal manera, que esté asegurada su completa impermeabilidad, siendo su revestido interior perfectamente liso, sus dimensiones estarán de acuerdo con el volumen de materias que deban recibir, y se exigirá su absoluta incomunicación con el interior de las habitaciones.

El vaciado de estos depósitos se hará en las horas que resulten menos molestas para el vecindario, y siempre previa una desinfección por medio de la cal viva ó el sulfato ferroso.

VI

CONSTRUCCIONES

a) Se examinará el terreno en el que trate de edificarse una casa antes de proceder á los trabajos; si fuera húmedo en exceso, se procederá al drenaje en forma, llevando la conducción de aguas recogidas á la alcantarilla ó cauce más próximo; en estos terrenos se exigirá

que los muros de cimentación estén protegidos contra la humedad por alguno de los medios conocidos en el día (fosas de aireación, capas aisladoras de los muros, ladrillos perforados, etc.);

b) En donde exista sistema de alcantarillado, es obligatoria la unión de las bajadas y conducciones de las casas con aquél; toda casa nueva deberá disponer de dos canalizaciones de descarga: una para las aguas llovedizas y las de lavado de las habitaciones (pilas de las cocinas, lavabos y baños), y otra para las procedentes de los retretes;

c) Los patios generales de las casas de nueva edificación deberán tener, cuando menos, 3 metros de lado en las de un solo piso, cuatro en las de dos, 6 en las de tres y 8 en las que excedan de esta última cifra.

Los patios de desahogo para las cocinas y retretes tendrán, cuando menos, 2 metros de lado;

d) Cada habitación independiente en cada piso deberá tener, cuando menos, un retrete alumbrado y ventilado, respectivamente, por una ventana especial de 90 centímetros cuadrados de superficie útil; esa ventana se comunicará directamente con el exterior;

e) Donde sea posible, por existir distribución general de agua para la alimentación, esos retretes estarán provistos de *water-clossets*, con su dotación necesaria de agua de un modelo que asegure la incomunicación completa de las habitaciones con la conducción general:

f) Todas las conducciones de descarga de aguas de limpieza ó fecales de las casas estarán provistas de sifones, en su unión con la conducción á las alcantarillas, pozos negros ó cualquier otro sistema de colector usado en la localidad;

g) Donde exista servicio general de suministro de aguas, toda casa de nueva edificación tendrá, cuando menos, en el patio, una fuente que no deberá servir, en ningún caso, para más uso que para tomar de ella el agua precisa para el consumo de los vecinos. Queda prohibido lavar, fregar ni hacer ninguna otra operación doméstica en la referida fuente;

h) Las construcciones y su distribución deben estar en el conjunto, y en cada local destinado á ser habitado, dispuestas y divididas de tal suerte y hechas con tales materiales, que la luz y el aire encuentren libre acceso y que la habitación sea bien seca; á este efecto, conviene que las piezas que hayan de ser ocupadas con más frecuencia y por más tiempo, y las alcobas, tengan exposición al Mediodía, mientras que las escaleras, las cocinas, los comedores y los retretes la tendrán al Norte ó al Este;

i) Todos los locales en los que se duerme, permanece habitual-

mente y trabaja, lo mismo que la cocina, deben tener ventanas que abran directamente al exterior:

j) Las alcobas deberán tener una capacidad que asegure, por lo menos, 8 metros cúbicos de aire por individuo que haya de utilizarlas; se prescindirá en ellas de toda clase de cornisas y escocias; los ángulos de unión de las paredes entre sí, y de éstas con el techo, serán redondeados, y aquéllas y éstos se blanquearán, estucarán ó pintarán al óleo;

k) Ningún sótano puede ser, en totalidad ó en parte, habitado en las casas de nueva edificación. En las antiguas podrá tolerarse esta aplicación, siempre que las piedras reunan las condiciones siguientes:

1.ª Tener, cuando menos, 2,15 metros de altura, y de ellos, siquiera, 0,90 metros por encima del nivel del suelo exterior.

2.ª Tener los pisos y las paredes impermeables y bien saneados.

3.ª Tener una ventana de 0,90 metros de superficie útil por cada 10 metros cúbicos de capacidad de la habitación;

l) No se permitirá habitar ninguna buhardilla que tenga menos de 2,15 metros de altura media, y cuya iluminación y ventilación natural no estén bien aseguradas;

m) El revestido interior de las paredes, techo y suelo de las habitaciones deberá mantenerse limpio y en buen estado; para el solado se preferirán los materiales impermeables (baldosín bien cocido, cemento comprimido, mosaico ó madera cubierta con barniz adecuado); las paredes y techos se blanquearán, estucarán ó pintarán al temple ó al óleo. El blanqueado se renovará, cuando menos, una vez al año; el pintado y estucado, una vez cada cinco años;

n) En los edificios, sea cual fuere su clase, destinados para ser habitados, la altura de las habitaciones se ajustará á las mínimas siguientes:

Pisos bajos, 2,60 metros.

Idem entresuelos y primero, 2,80 metros.

Los demás pisos, 2,60 metros.

El fondo de las habitaciones no podrá exceder del doble de su altura;

o) No se permitirá alquilar ni habitar ninguna casa de nueva construcción mientras no hayan transcurrido seis meses (de Octubre á Abril) en invierno y cuatro (de Mayo á Septiembre) en verano, como máximum, desde la terminación de las obras. Estos períodos podrán reducirse á un mínimum de tres y dos meses, respectivamente, en relación con las condiciones climatológicas de la localidad.

. . . .

XI

VIVIENDAS ECONÓMICAS Y CASAS PARA OBREROS

a) Las habitaciones destinadas á dormitorios tendrán las dimensiones necesarias para asegurar ocho metros cúbicos de aire por individuo y ventilación directa del exterior;

b) Un Reglamento especial determinará el número máximo de habitantes que puede tolerarse en cada casa destinada á obreros, teniendo en cuenta sus condiciones de edificación y la capacidad de sus locales;

c) En toda casa de esta clase existirán, por lo menos, una fuente en el patio principal y otra en cada uno de los pisos, en el sitio más cómodo, para que puedan servirse de ella todos los vecinos;

d) Queda prohibido lavar en estas fuentes ni utilizarlas para otro uso que el de tomar el agua necesaria para los servicios domésticos;

e) Queda igualmente prohibido beber agua directamente del caño de estas fuentes; el que quiera utilizarlas con ese objeto llevará siempre un vaso ó vasija apropiada;

f) Los propietarios de estas casas están obligados á blanquear todas las paredes y techos dos veces al año, en época normal, una en la primera semana de Marzo y otra en la primera de Octubre; la falta á esta disposición se castigará de la misma manera que se ha dicho en el artículo análogo referente á las casas de dormir;

g) En todos los pisos y en los patios se establecerá el número necesario de *water-clossets* de descarga automática, con su dotación de agua correspondiente y en habitación aislada y con ventilación directa del exterior, para el servicio de los vecinos. Este número no será nunca menor de uno por cada 10 habitantes;

h) En todos los pisos se colocará una pila de piedra artificial y del tamaño conveniente, con su desagüe especial y su dotación de agua correspondiente, para que los vecinos puedan utilizarla en el lavado de sus ropas.

XII

CASAS DE DORMIR

a) Las casas de dormir no podrán recibir un número de personas mayor del que permita la cubicación de las habitaciones destinadas

á este objeto; esta cubicación será tal, que asegure 8 metros cúbicos de aire por individuo;

b) Los dormitorios se establecerán con separación absoluta de sexos;

c) Cada dormitorio tendrá ventilación directa exterior, por ventanas o balcones, en la proporción de una por cada 20 metros superficiales; esas ventanas deberán tener, por lo menos, 1,20 metros de abertura útil, sin contar el marco;

d) En todas las casas de dormir deberán establecerse lavabos de fundición esmaltada ó mármol, con agua corriente, para uso de los que á ellas acudan; esos lavabos estarán en la proporción de uno por cada 10 asistentes;

e) Igualmente deberán tener *water-clossets*, en número, cuando menos, de dos, uno para cada sexo, debidamente separados y con la dotación necesaria de agua;

f) Los techos y las paredes de todas las habitaciones de estas casas se blanquearán dos veces al año, por cuenta de sus propietarios: una, en la primera semana de Marzo, y otra, en la primera de Octubre;

g) No se autorizará la apertura de ninguna casa de dormir que no reuna las condiciones citadas; las ya existentes se ajustarán á ellas en un plazo máximo de seis meses.

. . . .

XIX

PENALIDAD

Las infracciones á los preceptos y disposiciones contenidas en el presente Reglamento se castigarán en la forma y con la penalidad establecida en los artículos 201 á 209 (ambos inclusive) de la Instrucción general de Sanidad pública, aprobada por Real orden de 12 de Enero de 1904, y en los 356, 357, 547, 548, 549, 592, 595 y 596 del Código penal vigente, según el caso particular de que en cada momento se trate.

FIN DEL TOMO PRIMERO

ÍNDICE

Páginas.

SEGUNDA PARTE

LAS HABITACIONES BARATAS EN ESPAÑA

TERCERA PARTE

RAZONAMIENTO DE BASES PARA UN PROYECTO DE LEY DE CASAS PARA OBREROS.—CASAS BARATAS

CUARTA PARTE

PROYECTOS DE LEY SOBRE CASAS BARATAS